



Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för *Kråkvilan* *1:20-22,* Tosterö, Strängnäs kommun



Victoria Jacobsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-30 enligt § 146 att sända ut detaljplan för granskning enligt standardförfarande. Granskningstiden, för Granskning 1, var mellan 2021-10-08 och 2021-11-05.

Planhandlingarna har varit utställda på Strängnäs bibliotek, på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2021-10-08. Underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2021-10-28	Nej	-
Lantmäteriet	2021-10-14	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2021-11-04	Ja	Ja
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2021-11-01	Nej	-
Sakägare 2	2021-11-02	Ja	Nej
Sakägare 3	2021-11-05	Ja	Nej
Sakägare 4	2021-11-05	Ja	Nej
Sakägare 5	2021-11-05	Ja	Nej
Sakägare 6	2021-11-05	Ja	Nej
Sakägare 7	2021-11-05	Ja	Nej
Sakägare 8	2021-11-05	Ja	Nej
Privatperson 1	2021-11-05	Ja	Nej
Privatperson 2	2021-11-05	Ja	Nej



Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Sörmlands Museum	2021-10-08	Nej	-
Vattenfall	2021-10-08	Nej	-
Räddningstjänsten	2021-10-11	Nej	-



STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Länsstyrelsen

Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter som framfördes i Länsstyrelsens samrådsyttrande, daterat 2021-08-04. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Noterat.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-10-08) har följande noterats:

GRÄNSKVALITÉ

Fastigheten Kråketorp 1:21 är 1208 m² enligt Fastighetsregistret (information hämtad 2021-10-13) och har kvalitén på sina fastighetsgränser varierande mellan 0,025–4,5 meter. I den blivande detaljplanen är minsta fastighetsstorlek 1200 m². Kråketorp 1:21 riskerar därmed att vara planstridigt då marginalen är enbart 8 m². Därmed bör dess gränser kontrolleras.

Kommunen svarar i samrådsredogörelsen att de kontrollmätt de upphittade gränspunkterna men valt att inte inrapportera dessa förbättringar då det ansågs rymmas inom Lantmäteriets redan angivna intervall. Lantmäteriet råder kommunen att ändå inrapportera när gränskvalitetsförbättringar har gjorts.

STRANDSKYDD

A1 är en administrativ bestämmelse, och går inte in på de befintliga byggnaderna på Kråkvilan 1:20-21. I och med strandskyddet återinträder när området planläggs på nytt blir därmed befintliga byggnader på dessa fastigheter inom strandskyddat område. Därmed stämmer inte illustrationskartan vid plankartan samt i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Gränskvalitetsförbättringarna är inrapporterade till Lantmäteriet.



Bestämmelsen a1 gäller inom området som markeras med administrativ gräns vilket förtydligas med den illustrativa kartan. Enligt gränshierarkin angiven i det allmänna rådet 'Planbestämmelser för detaljplan 1 augusti 2018 – 30 september 2020' begränsas administrativa bestämmelser inte av egenskapsgränser och vice versa.

Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har från Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggning och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med planförslaget är att möjliggöra bebyggelse (större byggrätter) för två befintliga bostäder inom planområdet.

Underlag:

- 1 Plankarta med planbestämmelser, granskningshandling.
- 2 Planbeskrivning, granskningshandling.
- 3 Granskning av PM Geoteknik [3]. RK Geokonsult 2021-03-15.
- 4 PM Geoteknik – översiktlig stabilitetsberäkning. Gren Consulting AB 2020-11-13 rev 2021-02-09.
- 5 Översiktlig geoteknisk utredning, Kråkvilan 1:20-21. ÄC-konsult AB 2020-08-25.
- 6 Översiktlig geoteknisk utredning, Kråkvilan 1:22. ÄC-konsult AB 2020-08-25.
- 7 PM Geoteknik – Släntstabilitet, PE Teknik & Arkitektur AB 2021-07-04.

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2021-06-30, dnr. 5.1-2106-0463. SGI finner generellt att våra rekommendationer har beaktats. SGI ser dock att man i [7] ger rekommendationer avseende markbelastning utan ytterligare geoteknisk utredning. SGI anser det otydligt i stabilitetsberäkningarna i [7] ifall de beräkningar som utförts tar hänsyn till den tillåtna markbelastningen. Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynpunkt vissa oklarheter som behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Efter Granskning 1 har ett nytt geotekniskt PM tagits fram. 'Projekterings PM/geoteknik - Geotekniskt utlåtande gällande stabilitetsutredning vid Kråkvilan 1:20 m.fl., PE Teknik & Arkitektur, 2022-07-08, rev. 2022-08-10'. Stabiliteten bedöms som tillfredsställande för befintlig byggnation samt tänkt byggnation utifrån detaljplan. Se avsnittet 'Geotekniska förutsättningar i planbeskrivningen'. Planbeskrivningen och plankartan har reviderats efter utredningens slutsatser.

KÄNDA SAKÄGARE, KÄND ORGANISATION AV HYRESGÄSTER OCH ANDRA MED VÄSENTLIGT INTRESSE AV FÖRSLAGET

Under Granskning 1 har synpunkter från sakägare och privatpersoner inkommit. En del av de inkomna synpunkterna från sakägare och privatpersoner behandlar frågeställningar som är gemensamma för en eller flera synpunktslämnare. Dessa gemensamma frågeställningar har besvarats under respektive kategori/rubrik. Privatpersoner kan ha lämnat synpunkter som berör fler än en kategori, en hänvisning till de rubriker som besvarar den specifika synpunkten finns under respektive synpunkt.

Sakägare 1

Vi vill egentligen bara att man tittar på en möjlig detaljplan för endast 1:22 OM planen för 1:20-1:21 inte kan genomföras pga strandskydd etc.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Frågan hanteras först när det blir aktuellt i planarbetet. Planförslaget kommer att prövas genom en ny granskning och därefter tar kommunen ställning till hur de ska gå vidare med planarbetet.

Sakägare 2

Vi vidhåller fortfarande att det är absurt att skapa en ny detaljplan för två fastigheter för att rädda ett tidigare felaktigt bygglov. Om syftet är att rädda befintlig bebyggelse på 1:20-21 borde detaljplanen omfatta endast denna fastighet. Varför är inte det en lösning? Om 1:22 bedömts lida skada av det felaktiga bygglovet på 1:20-21 bör de väl kompenseras med ett skadestånd, inte med en ny regelvidrig byggrätt.



Att påstå att det inte strider mot likställighetsprincipen att väsentligt höja marknadsvärdet för de berörda fastigheterna genom att ge tillstånd till väsentligt större byggnadsrätt än övriga i samfälligheten får möjlighet till är feltänkt. Att det dessutom försämrar marknadsvärdet för de fastigheter som får sin utsikt avsevärt försämrad gör inte saken bättre. Det är en viktig principfråga att kommunen avser gynna två fastigheter i området med en utökad byggrätt – och därmed avsevärt ökat marknadsvärde - och ej ge övriga fastigheter samma möjlighet. Vi är många i området som skulle höja värdet på våra fastigheter rejält med en utökad byggrätt, en möjlighet som nu endast ges två fastigheter.

Avser kommunen att ändra detaljplanen så motsvarande byggrätt (150 kvadrat i 2 plan) ges till alla fastigheter i området? Tidigare har sagts att man avvaktar kommunalt VA. I så fall bör rimligtvis inte undantag göras innan dess.

Nämnden påstår att påverkan på tex sjöutsikt är acceptabel. För vem? Vi som påverkas anser inte att det är acceptabelt. Vår utsikt och värdet på fastigheter kommer att påverkas mycket negativt. Framför allt gäller det den föreslagna höjden på fastighet 1:22. Endast byggnad i ett plan bör tillåtas. Att huset som redan finns på 1:20-21 är högt är inget skäl att tillåta ytterligare ett lika stort och högt bygge.

Fastigheterna gränsar till allmänning, bad och båtplatser. Större byggnad kommer att öka upplevelsen av privatisering av stranden. Redan idag undviker många att gå där då det upplevs som att man är på privat tomtmark. Vi tvivlar på att nämnden besökt platsen och sett hur det ser ut.

Kråkvilan har idag karaktär av fritidshusområde med småskalig bebyggelse. Det bör inte ändras med onödiga undantag innan ev ny detaljplan för hela området genomförs.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar under rubrikerna 'Detaljplan för hela planområdet', 'Försämrad sjöutsikt', 'Privatisering av stranden', 'Förändring av områdets karaktär' och 'Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet'.



Sakägare 3

50% OWNER of 1:20

50% OWNER of 1:21

NN

I object to MSN/2019:2295 for the following reasons.

1. For the purpose of clarification I will like to state the following facts, which are incontestable as they are contained in documentation from the Kommun, various owners of properties in Kråkvilan and other recognised sources and legal submissions.

1.01 Prior to building permission being applied for, correspondence and meetings were held between the owners of 1:20 & 1:21, the Kråkvilan samfällighetsförening & its members, the Kommun and other entities at various times and for various reasons.

1.02 The purpose of 1.01 above was to establish a framework and pathway forward which would eventually lead to building permission(s) being granted for a new development of the old 1:20 & 1:21 sections.

1.03 The first step in this process, specific to the Kommun, was to subdivide the old 1:20 & 1:21 into 5 separate sections which are now the new 1:20, 1:21, 1:33, 1:34 & 1:35.

While this was completed through Lantmäteriet, the subdivision was specific regarding the final outcome of how the sections would be laid out. The then Kommun building chief NN oversaw this process to ensure that the Kommunes requirements of having 2 sections free of any buildings was met, to enable the new 1:20 & 1:21 to be built on.

At great expense to the owners of 1:20 & 1:21 the subdivision commenced and new electricity, water and sewage services were established for the new 1:20, 1:21, 1:33, 1:34 & 1:35.

1.04 Once the subdivision was complete, and under the direction of ERIK OLSSON, the first building application was submitted in 2009 with two further building applications in 2009 and 2010.



It must be stressed that these applications, while submitted by the owners of 1:20 & 1:21; they were conceived in all details (including placement, size, levels, layout of windows, the offset and angle, the join etc...) prior to the subdivision taking place with NN heavily influencing the final design to ensure it would meet the Kommunes building regulations.

1:20 & 1:21 were also instructed to take the then proposed plans to a list of neighbours, provided by, NN, to discuss the proposed plans and get the neighbours approval and signatures which was to be submitted as part of the building application.

It is important to note that the owner of 1:22, at this time, signed this document and was aware and approved the plans including the placement of the dwelling on 1:20 being inside 4,5m of the boundary to 1:22.

1.05 With all requirements from the Kommun satisfied the 3 building permits were approved prior to and throughout the build and ground work began in the spring of 2010.

1.06 In 2010 & 2011 NN visited the work site on two separate occasions to check that the progress adhered to the granted building permissions and that building work could continue.

Throughout 2011, 2012 and early 2013 the approved plans were adhered to and further site visits from the new Kommun building chief NN were conducted to ensure compliance with the approved plans.

During the building stage the site was visited numerous times by the Kommun approved quality assessor to ensure the compliance with the granted building permissions.

1.07 During this time further applications were submitted from 1:20 & 1:21 to the Kommun for a garage(s), glass house and solarcells which are still current and awaiting approval.

1.08 During 2012 the owner of 1:22, due to the Kommun failing to submit certain paperwork regarding the neighbours approval of the plans that we had initially sort and submitted as part of the approval process, was allowed to appeal the building permits.

This appeal went through the Kommune, Länsstyrelsen and the High Court.



The decision by the High Court in 2013 was that the building permits did not comply with the building plan for the area.

1.09 I would like to make the point that the Kommun have admitted that the failings over a long period of time (pre 2009 first building approval to the current date) are entirely the fault of the Kommun appointed officials and are not attributed to the owners of 1:20, 1:21 & 1:22.

Costs in time, stress and legal/professional fees have been borne by the individual owners of 1:20, 1:21 & 1:22 as a result of the failures of multiple Kommun appointed officials.

1.10 I would also like to stress that the Kommun have not only failed the owners of 1:20, 1:21 & 1:22, but all land owners in Kråkvilan.

I must complement the current Kommun appointed officials that are currently dealing with this situation, as they have been placed in a very unenviable position of having to find a resolution to a problem that was created by the failure of other Kommun appointed officials over a long period of time.

Their diligence and professionalism has, in my opinion, been a change to what has happened in the past 12 years regarding this matter and they should be commended.

In saying this, rightly or wrongly, the concerns of owners of 1:20, 1:21, 1:22 and all land owners of Kråkvilan have not been dealt with adequately during the period from 2009 to the present date. For the owners involved it has felt like the Kommunes actions have not been in anyones best interest including the Kommunes.

At times the Kommun have been dismissive of the parties, ineffectual and lacking in professional conduct in these matters, a level of professional service from the Kommun is what all land owners should be entitled too.

The proposed change in the building plans for 1:20, 1:21 & 1:22 are wrong in many ways and effects all land owners in Kråkvilan. The Kommun will effectively right one wrong by creating numerous other wrongs.

If approved it will create, amongst other concerns, an inequality in property values based on what is permissible and what is not, which is in direct contravention to Kommunallag 2017:725. 2 kap. 3§.



While the Kommun state that this is allowed because of the unique nature of the situation, it is a situation that was created by the Kommunes appointed officials admitted failures and could have been avoided.

Yes, the Kommun have certain discretions when enacting building plan proposals, but by its own standards it is to be applied fairly to all effected parties which this does not achieve in its current state.

While we as Kommun members should hold our elected officials to account for its actions, or in this case inactions as well, the Kommun should abide and hold itself accountable by its own standards. This has unfortunately been lacking on occasions.

The Kommun also acknowledge that there is an intention to change the Kommun water and sewage for the whole area (starting around 2027/2028), which is a precursor to changing the building plans for the area and will give all land owners at Kråkvilan the same rights.

Considering this current issue started in 2009 and does not have an end date due to the appeals process, I would support the current proposed change in the building plan to include all land owners in Kråkvilan in a fair and balanced way.

2. Specific to 1:20, 1:21 & 1:22, there are 3 separate legal titles:

1:20 - 50% NN & 50% NN

1:21 - 50% NN & 50% NN

1:22 - 100% NN

1:22 will receive rights for 150m².

1:20 will receive rights for 75m² and 1:21 will receive rights for 75m² (combined 150m²), which is less than the current allowable building rights for each section of 60m² + 25m² (85m²).

This will create an immediate inequality between these 3 legal titles and when the changes to the detailed plan for the rest of Kråkvilan are implemented will create a future inequality where 1:20 & 1:21 will have less building rights than all other land owners.

Coupled with the entire area of 1:20 & 1:21 outside of the present building envelope being prickly marked, this will have a detrimental effect on the property values and development of 1:20 & 1:21 into the future.

For example, if current and or future owners of 1:20 & 1:21 wish to remove the current dwellings and built new dwellings on the separate legal titles this would



be prevented by the proposed change in building plans. This would impact the value of the two individual properties (1:20 & 1:21) against the rights of other land owners in Kråkvilan.

3. Regardless of the communication between the Kommun and Länsstyrelsen there remains an unresolved issue of the strandskydd, in the worse case it would mean that dwellings would not be permissible on 1:20 & 1:21 after the changed building plans come into force.

4. The Kommun have not clarified the issue of the 4.5m rule to neighbouring sections, specifically that between 1:20 & 1:22 allowing the dwelling on 1:20 to remain in its entirety after the changed building plans come into force.

5. The Kommun have not clarified the issue of the join over the boundaries of 1:20 & 1:21 allowing the dwellings to be joined and to remain in there entirety after the changed building plans come into force.

6. The proposed building plans does not allow for a garage(s) to be build due to the prickly marked area covering all land outside the building envelope. This is a right afforded to all land owners under the current building plans.

7. There are pending building applications that are currently being processed and have not yet been completed.

Med Vänliga Hälsningar / Kind regards NN

Översättning av synpunkt

50 % ÄGARE av 1:20

50 % ÄGARE av 1:21

NN

Jag invänder mot MSN/2019:2295 av följande skäl.

1. Jag vill, för att förtydliga, klargöra följande fakta, som är obestridliga eftersom de framgår av dokumentation från kommunen, olika fastighetsägare i Kråkvilan samt andra erkända källor och juridiska omständigheter.

1.01 Ansökan om bygglov föregicks av korrespondens och möten mellan ägarna av 1:20 och 1:21, Kråkvilans samfällighetsförening och dess medlemmar, kommunen och andra organ, vid flera tillfällen och av olika anledningar.



1. .02 Syftet med 1.01 ovan var att upprätta en ram och en plan som i slutändan skulle resultera i bygglov för nybyggnation på de befintliga fastigheterna 1:20 och 1:21.

1.03 Det första steget i den här processen, specifikt för kommunen, var att avstycka befintliga 1:20 och 1:21 i fem separata lotter, som nu är nya 1:20, 1:21, 1:33, 1:34 och 1:35.

Avstyckningen genomfördes av Lantmäteriet, men det var tydligt angivet hur lotterna skulle vara utformade. Kommunens dåvarande byggchef, NN, övervakade processen för att se till att kommunens krav på att två lotter skulle vara helt obebyggda uppfylldes, så att nya 1:20 och 1:21 skulle kunna bebyggas.

Avstyckningen innebar stora kostnader för ägarna av 1:20 och 1:21, och ny el- och vattenförsörjning samt avlopp upprättades för nya 1:20, 1:21, 1:33, 1:34 och 1:35.

1.04 När avstyckningen hade genomförts gjordes den första bygglovsansökan 2009, under överinseende av ERIK OLSSON, och därefter ytterligare två bygglovsansökningar, 2009 respektive 2010.

Jag vill understryka att samtliga detaljer i dessa ansökningar (bland annat byggnadernas placering, storlek, plan, fönstrens utformning, utsprång och vinklar, sammanbyggnad osv.) formulerades före avstyckningen, och att NN i mycket hög grad påverkade den slutliga utformningen för att den garanterat skulle uppfylla kommunens byggregler, även om det var ägarna av 1:20 och 1:21 som lämnade in ansökningarna.

Ägarna av 1:20 och 1:21 uppmanades också att visa förslaget till detaljplan för ett antal grannar på en lista som tillhandahållits av NN, för att planerna skulle diskuteras och grannarna godkänna dem genom underskrift, som sedan skulle skickas in som en del av bygglovsansökan.

Det är viktigt att notera att ägaren av 1:22 vid den tidpunkten undertecknade dokumentet och hade underrättats om och godkänt planerna, inklusive att bostadshuset på 1:20 skulle ligga inom 4,5 meter från gränsen till 1:22.

1.05 Eftersom samtliga krav från kommunen uppfylldes beviljades de tre bygglovsansökningarna före och under byggnadernas uppförande, och grundarbetet inleddes våren 2010.

1.06 NN besökte byggplatsen vid två separata tillfällen 2010 och 2011 för att kontrollera att projektet fortskred i enlighet med byggloven och att byggarbetet kunde fortsätta.



Under 2011, 2012 och början av 2013 fortskred arbetet i enlighet med byggloven, och kommunens nya byggchef, NN, gjorde flera besök på byggplatsen för att kontrollera att konstruktionen följde byggloven.

Den av kommunen godkända kvalitetskontrollanten besökte byggplatsen vid ett flertal tillfällen under byggprocessen, för att se till att byggloven följdes.

1.07 Under den här perioden lämnade 1:20 och 1:21 in ytterligare bygglovsansökningar till kommunen om garage, glasbyggnad och solceller, som fortfarande behandlas och ännu inte har beviljats.

1.08 År 2012 fick ägaren av 1:22 rätt att överklaga byggloven. Det berodde på att kommunen inte hade skickat vissa handlingar som vi hade ordnat med i början av processen och lämnat in i samband med ansökan, som visade att grannarna godkände planerna.

Detta överklagande gick via kommunen, länsstyrelsen och överrätten.

Beslutet i högre instans 2013 var att byggloven inte var i enlighet med detaljplanen för området.

1.09 Jag vill påpeka att kommunen har erkänt att de tillkortakommanden som har förelegat under lång tid (sedan före det första bygglov 2009 och fram till i dag) helt och hållet ska tillskrivas kommunens företrädare, och inte ägarna av 1:20, 1:21 och 1:22.

De enskilda ägarna av 1:20, 1:21 och 1:22 har fått stå för de kostnader i form av tid, stress och arvoden/utgifter för juridiska tjänster som tillkortakommandena hos flera av kommunens företrädare har medfört.

1.10 Jag vill också understryka att kommunen inte bara har svikit ägarna av 1:20, 1:21 och 1:22, utan alla Kråkvilans markägare.

Jag vill berömma de företrädare för kommunen som hanterar ärendet i nuläget. De har fått den föga avundsvärda uppgiften att hitta en lösning på ett problem som orsakats av tillkortakommanden hos andra av kommunens företrädare under lång tid.

Deras noggrannhet och professionella agerande är enligt min uppfattning en stor förändring jämfört med de senaste tolv åren vad gäller det här ärendet, och de förtjänar beröm.



Men, oavsett, har de intressen och problem som ägarna av 1:20, 1:21 och 1:22 och alla Kråkvilans markägare har haft inte hanterats tillfredsställande under perioden från 2009 till i dag. För de ägare som berörs har det känts som att kommunens agerande inte har tjänat någons intresse – inte heller kommunens.

Kommunens företrädare har tidvis varit avvisande gentemot parterna, ineffektiva och brustit i professionellt uppträdande i den här saken, trots att alla markägare borde ha rätt att förvänta sig ett professionellt förhållandesätt från kommunen.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen för 1:20, 1:21 och 1:22 är bristfällig på många sätt och påverkar alla Kråkvilans markägare. Kommunen har i själva verket åtgärdat ett fel genom att åstadkomma en rad nya fel.

Om planen godkänns kommer den bland annat skapa skillnader i fastighetsvärdena utifrån vad som är tillåtet och inte, vilket direkt strider mot kommunallag (2017:725) 2 kap. 3 §.

Kommunen hävdar att detta är tillåtet mot bakgrund av situationens unika karaktär, men situationen uppstod till följd av de obestridda misstag som kommunens företrädare begick, och den hade kunnat undvikas.

Jag medger att kommunen har en viss handlingsfrihet när ett förslag till detaljplan godkänns, men denna frihet ska enligt kommunens egna normer tillämpas så att det blir rättvist för alla berörda parter, vilket inte är fallet i nuläget.

Samtidigt som vi som kommuninvånare ska hålla våra förtroendevalda ansvariga för deras handlingar – eller, som i detta fall, brist på handling – bör kommunen efterleva och hålla sig själva ansvariga enligt sina egna normer. Så har tyvärr inte alltid varit fallet.

Kommunen medger också att man har för avsikt att genomföra förändringar av kommunens vatten- och avloppssystem för hela området (med inledning runt 2027/2028). Detta är ett förebud till att förändra detaljplanen för området, vilket kommer att ge alla markägare i Kråkvilan lika rättigheter.

Med tanke på att den här saken startade 2009 och saknar slutdatum på grund av överklagandeprocessen, skulle jag ställa mig bakom det ändringsförslag som lagts fram om att inkludera alla Kråkvilans markägare på ett rättvist och balanserat sätt.

2. 1:20, 1:21 och 1:22 är tre separata fastigheter:
1:20 - 50 % NN och 50 % NN



1:21 - 50 % NN och 50 % NN
1:22 - 100 % NN
1:22 kommer att få byggrätt till 150 m².

1:20 får rätt till 75 m² och 1:21 får rätt till 75 m² (tillsammans 150 m²), vilket är mindre än den i nuläget tillåtna byggrätten för varje lott på 60 m² + 25 m² (85 m²).

Detta skapar en direkt ojämlikhet mellan dessa tre fastigheter, och när ändringarna av detaljplanen för resten av Kråkvilan genomförs kommer det att uppstå en orättvis situation, där 1:20 och 1:21 får mindre byggrätt än de övriga markägarna.

Eftersom hela området utanför den befintliga klimatskärmen på 1:20 och 1:21 dessutom är prickmark får detta en negativ effekt på fastighetsvärdena och utvecklingen av 1:20 och 1:21 inför framtiden.

Den föreslagna ändringen i detaljplanen skulle utgöra ett hinder om de nuvarande eller framtida ägarna av 1:20 och 1:21 till exempel skulle vilja riva befintliga bostadshus och bygga nya på de separata fastigheterna. Detta skulle påverka värdet på de två enskilda fastigheterna (1:20 och 1:21), mot bakgrund av andra markägares byggrätt i Kråkvilan.

3. Trots kommunikation mellan kommunen och länsstyrelsen har frågan om strandskyddet inte lösts. Detta skulle i värsta fall innebära att det inte blir tillåtet att bygga bostäder på 1:20 och 1:21 när den ändrade detaljplanen börjar gälla.

4. Kommunen har inte bringat klarhet i frågan som rör regeln om 4,5 meter till granntomten; det gäller i synnerhet mellan 1:20 och 1:22 och huruvida bostadshuset på 1:20 får stå kvar i sin helhet när den ändrade detaljplanen börjar gälla.

5. Kommunen har inte bringat klarhet i frågan som rör sammanbyggnad över tomtgränsen mellan 1:20 och 1:21, och huruvida bostadshuset får byggas ihop och stå kvar i sin helhet när den ändrade detaljplanen börjar gälla.

6. Enligt förslaget till detaljplan får inget garage byggas, på grund av att all mark som omger klimatskärmen är prickmark. Enligt den befintliga detaljplanen har alla markägare den rättigheten.

7. Flera bygglovsansökningar hanteras i nuläget och har ännu inte beviljats.



Med vänliga hälsningar, NN

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Frågor gällande bygglovsärenden/tidigare myndighetshantering hanteras inte i detaljplanarbetet.

Se svar under rubriken 'Detaljplan för hela planområdet'.

Påverkan på fastighetsvärdet inom planområdet

Kommunens bedömning är att det föreslagna planförslaget inte påverkar befintliga fastigheter i området negativt.

Varje fastighet är unik utifrån dess förutsättningar. Fastigheterna Kråkvilan 1:20-21 är bebyggda på ett sådant sätt att en ytterligare bebyggelse inte är lämplig att möjliggöra utifrån de förutsättningar som finns på platsen utifrån fastighetens topologi, geoteknik, dagvatten och strandskydd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande innebär en värdeökning av fastigheterna inom planområdet. Idag saknar bebyggelsen inom Kråkvilan 1:20-21 bygglov då det inte följer den gällande detaljplanen för området.

Fastighetsgräns mellan 1:20-21

Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek och att husen får sammanbyggas i fastighetsgräns. Hur detta ska göras kommer att hanteras i samband med bygglovet och genom fastighetsregleringen som görs av Lantmäteriet.

Garage

Plankartan kommer att förses med en plats som är möjlig att bebygga med garage för respektive huvudbyggnad. Placeringen har tagit hänsyn till utsikten för grannarna och kommer inte att placeras närmare vattnet än huvudbyggnaden.

Sakägare 4

Vill åberopa kommunens åsidosättande av likabehandlingsprincipen. Att bevilja utökad byggrätt för två fastigheter som kompensation för deras svartbygge är en skandal. Utökad byggrätt måste gälla alla fastigheter inom Kråkvilan. Som ägare till Kråkvilan 1:31 så är vi även oroad över den nya tillåtna höjden som kan skymma vår sjöutsikt.



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar på synpunkterna under rubrikerna 'Försämrad sjöutsikt' och 'Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet'.

Sakägare 5

Jag anser att:

Kråkvilan 1:20 och 1:21 är två separata tomter och bör betraktas som så. De bör ha likvärdiga rättigheter och bestämmelser som varandra och andra tomter i området.

Att lägga prickig mark på hela tomterna (Kråkvilan 1:20 och 1:21) förutom där bebyggelsen står idag innebär stora begränsningar som inte finns i dagsläget. Det har en negativ inverkan på värdet på fastigheterna och reducerar framtida valmöjligheter.

Jag önskar klarhet i vad kommunens ståndpunkt är gällande placeringen av husen, framförallt huset på Kråkvilan 1:20.

Jag önskar klarhet i vad kommunens ståndpunkt är gällande den husdel som är byggd över tomtgräns (1:20 och 1:21)

Jag undrar vad som händer om strandskyddsdispens inte ges?

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar på synpunkten under rubriken 'Strandskyddsdispens'.

1:20-1:21 ska betraktas som separata tomter och Prickmark inom Kråkvilan 1:20-21

Varje fastighet är unik utifrån dess förutsättningar.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att fastigheterna Kråkvilan 1:20-21 är bebyggda på ett sådant sätt att en ytterligare bebyggelse inte är möjlig att tillåta utifrån de förutsättningar som finns på platsen utifrån fastighetens topologi, geoteknik, dagvatten och strandskydd. Prickmarken är en förutsättning för att bebyggelsen som möjliggörs inom planen kan tillåtas.

Placering av huset på Kråkvilan 1:20-21

Detaljplanens syfte styr vad som kan tillåtas. Syftet med detaljplanen för fastigheterna Kråkvilan 1:20-21 är att möjliggöra den befintliga bebyggelsen inom fastigheterna. Bebyggelsen som finns på Kråkvilan 1:20 möjliggörs. Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek. Husen får sammanbyggas i fastighetsgräns



bestämmelsen om friliggande villa tas bort inom Kråkvilan 1:20-21. Hur detta ska göras kommer att hanteras i samband med bygglovet och genom fastighetsregleringen som görs av Lantmäteriet. Detaljplanen möjliggör för ett skapande av bebyggelse på ytan Kråkvilan 1:20-21.

Sakägare 6

Förtydligat om nockhöjden på Kråkvilan 1:22 samt några avslutande synpunkter. Genom Samhällsbyggnadskontorets detaljplaneförslag som innebär att ägarna till Kråkvilan 1:22 ska tillåtas få bygga ett 8 meter högt tvåvåningshus (14 meter över nollnivån) så gör kommunen i princip om samma fel en gång till som tidigare med det av grannarna så hårt kritiserade huset på Kråkvilan 1:20/21.

Huset på Kråkvilan 1:22 är byggt i två omgångar. En inte helt planenlig tillbyggnad har skett, men till skillnad från uppförandet av huset på Kråkvilan 1:20/21 så har Kråkvilan 1:22:s tillbyggnad skett med empati och i samförstånd med grannarna då hänsyn tagits till såväl sjöutsikter som samfällighetens bad- och båtplats.

Bilden nedan kan ge en förståelse av, en insikt om att det inte skulle bli bra med ett tvåvåningshus som blickar ner över samfällighetens bad- och båtplats. Alla är inte bekväma med att känna sig ständigt iakttagna och det skulle bli svårt att underhålla höga träd eller höga häckar för avskärmning.



Bild 1 Kråkvilan 1:22 år 2007. Källa: Sakägare 6.

Tillsamman med ägare av Kråkvilan 1:31 har ägare av Kråkvilan 1:30 aktivt förvaltat allmanningen med samfällighetens bad-och båtplatser nedanför Kråkvilan 1:22 under snart 60 år.

Vi planterar, ansar och vårdar träd och buskar på ett sådant sätt att en avvägning görs mellan olika intressen av avskildhet och sjöutsikter.

Jag som ägare av Kråkvilan 1:30 och aktiv förvaltare av gemensamhetsanläggningar menar utifrån min erfarenhet: Att ett enplanshus med en max nockhöjd på 12 meter över referensnivån är på alla sätt ett välbalanserat val av nockhöjd för att få huset Kråkvilan 1:22 passa in i sin omgivning.



Bild 2 Kråkvilan 1:22 sedd från allmänningen vid stranden nockhöjd 10 meter.
Källa: Sakägare 6.

Ett tvåvåningshus med en nockhöjd på 14 meter över referensnivån kommer att bli alltför högt.



Bild 3 Kråkvilan 1:22 som tvåvåningshus, fotomontage. Källa: Sakägare 6.

Att bebygga det strandnära området med höga påträngande hus typ 14–16 meter över nollnivån är allt annat än ett önskemål för det stora flertalet av samfällighetens medlemmar.



Bild 4 Kråkvilan 1:20/21 sedd från allmänningen vid stranden. Källa: Sakägare 6.

Stora villor med ansenliga fönsterfasader utefter Mälaren påverkar det allemansrättsliga användandet av stranden på ett synnerligen ofördelaktigt sätt. Huset visas här som exempel för vad som kan hända med Kråkvilan 1:22 men då med en lägre nockhöjd. Vackert för ägarna.

För allmänheten kan det kännas för privat så man undviker området. Allmänheten förstår inte om man inkräktar eller inte inkräktar på någons hemfridszon. För grannarna blir det till en plats som man inte vill uppehålla sig på - en plats som man fort vill skynda sig förbi. Men det är väl det som är meningen. Nu lite om siktlinjer och nockhöjd.





Bild 5 Kråkvilan 1:20/21 sedd inifrån Kråkvilan 1:30- Källa: Sakägare 6.

Huset Kråkvilan 1:20/21 har med sin höga höjd och "splittrade oroliga" fasad förstört utsikten inifrån huset på Kråkvilan 1:30 så att det kan bli tal om att i princip vrida på hela huset Kråkvilan 1:30 på ett eller annat sätt. Sjöutsikten har liksom försvunnit, man ser bara "husen" när man kommer in i ett rum och tittar ut.

Det är då inte alldeles omöjligt att även Kråkvilan 1:30 längre fram kan komma att ha en siktlinje liknande den som Kråkvilan 1:33 och 1:31 har utöver hustaket på Kråkvilan 1:22.

Även allmänhetens siktlinje D-D från grusvägen genom området bör beaktas eftersom den bestämmer hur området uppfattas av besökare och flanörer utefter vägen. Även det begränsar nockhöjden.

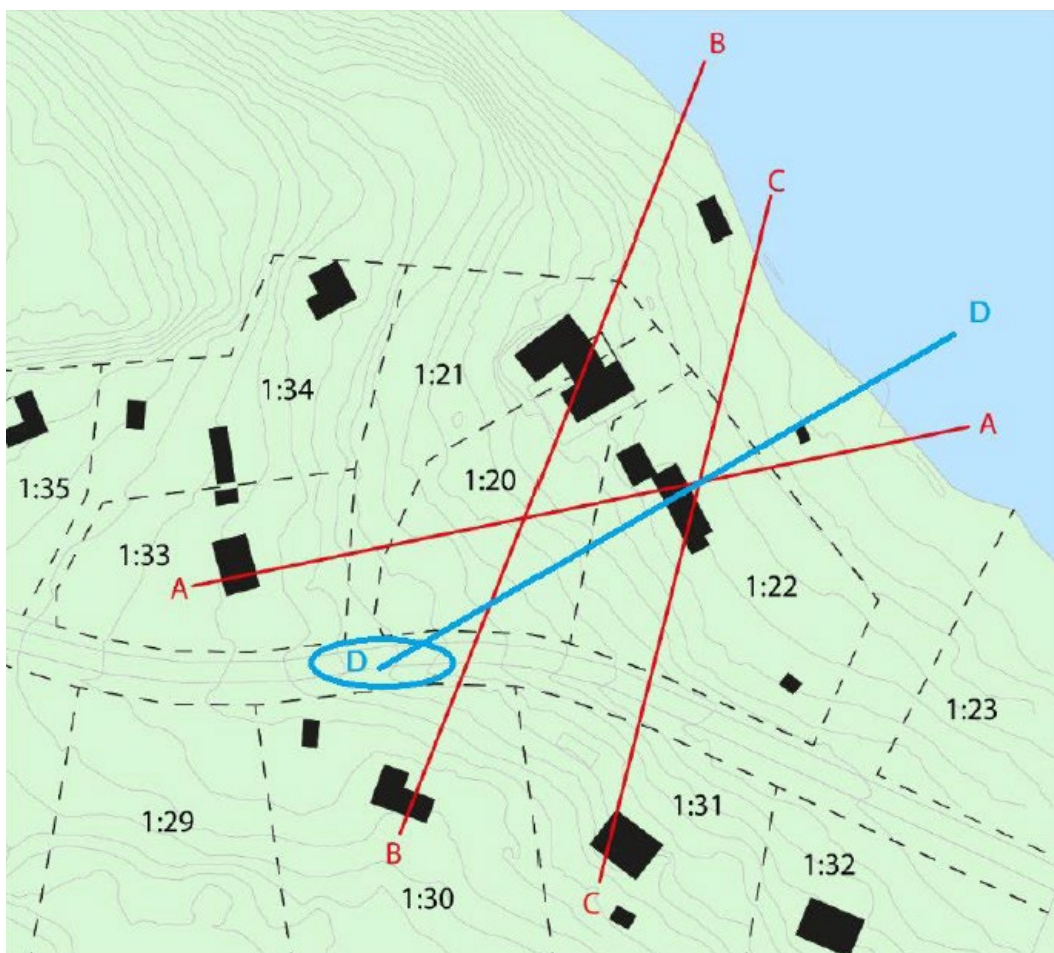


Bild 6 Källa: Sakägare 6.

Avslutande synpunkter



Övriga synpunkter från samrådet ligger kvar som grund för ett eventuellt överklagande eftersom de inte har blivit tillgodosedda. Jag har läst noga men eftersom syftet är så fastlåst så blir granskningen meningslös. Min bestämda uppfattning är att det stora huset på Kråkvilan 1:20 borde rivas och ersättas av ett strandskydd på lämpligt sätt. Hela tomten på Kråkvilan 1:20/21 skulle bli mycket finare och soligare och ägarna till Kråkvilan 1:22 skulle må mycket bättre liksom ägarna på Kråkvilan 1:20/21.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar under rubrikerna 'Försämrad sjöutsikt', 'Privatisering av stranden', 'Insyn från stranden' och 'Höjd på bebyggelse'.

Allmänhetens påverkan från grusvägen

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att allmänhetens tillgång till vägen inte kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då vägen inte ligger inom planområdet och det inte finns någon målpunkt för allmänheten, exempelvis utsiktspunkt, längs med vägen.

Sakägare 7

Det är mycket märkligt att kommunen föreslår att skapa en ny detaljplan för två fastigheter för att rädda ett tidigare felaktigt bygglov. Kommunen verkar ha som enda drivkraft i denna fråga att rädda sin egen rygg och inte behöva betala ut ett skadestånd. Om syftet är att rädda befintlig bebyggelse på 1:20-21 borde detaljplanen omfatta endast denna fastighet. Varför gör ni inte så? Om 1:22 bedömts lida skada av det felaktiga bygglovet på 1:20-21 bör de väl kompenseras med ett skadestånd, inte med en ny regelvidrig byggrätt.

Påståendet att det inte strider mot likställighetsprincipen är en slutsats som behöver motiveras på ett mycket tydligt sätt, lagen är tämligen tydlig i sina krav på saklighet och objektivitet och kommunens förslag följer inte dessa krav. Kommunens förslag höjer väsentligt marknadsvärdet för de berörda fastigheterna genom att ge tillstånd till väsentligt större byggnadsrätt än övriga i samfälligheten.

Kommunen avser gynna två fastigheter i området med en utökad byggrätt - och därmed avsevärt ökat marknadsvärde - och ej ge övriga fastigheter samma möjlighet. Alla i området skulle höja värdet på sina fastigheter rejält med en utökad byggrätt, en möjlighet som nu endast ges två fastigheter. Det är flera idag som vill bygga ut men inte får enligt nuvarande plan. Att det dessutom försämrar marknadsvärdet för de fastigheter som får sin utsikt avsevärt försämrad gör inte saken bättre.



Avser kommunen att ändra detaljplanen så motsvarande bygg rätt (150 kvadrat i 2 plan) ges till alla fastigheter i området? Tidigare har sagts att man avvaktar kommunalt VA. I så fall bör rimligtvis inte undantag göras innan dess.

Nämnden påstår att påverkan på tex sjöutsikt är acceptabel. För vem? Vi som påverkas anser inte det. Vår utsikt och värdet på fastigheter kommer att påverkas mycket negativt. Framför allt gäller det den föreslagna höjden på fastighet 1:22. Endast byggnad i ett plan bör tillåtas. Huset som redan finns på 1:20-21 är ett resultat av felaktigt bygglovshandläggning och ett avsteg från den detaljplan som finns. Att det huset är för stort och högt är inget skäl att tillåta ytterligare ett lika stort och högt bygge.

Fastigheterna som berörs av den föreslagna planen gränsar till allmänning, bad och båtplatser. Större byggnad kommer att öka upplevelsen av privatisering av stranden. Redan idag undviker många att gå där då det upplevs som att man är på privat tomtmark. Vi tvivlar på att nämnden besökt platsen och sett hur det ser ut.

Kråkvilan har idag karaktär av fritidshusområde med småskalig bebyggelse. Det bör inte ändras med onödiga undantag inna ev detaljplan för hela området genomförs.

Likställighetsprincipen

Kommunernas möjlighet att agera begränsas av allmänna principer om bland annat principen om likabehandling, även kallad likställighetsprincipen, i Kommunallagen. Likställighetsprincipen innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika. Särbehandling får endast ske på saklig och objektiv grund. Det krävs således att kommuner och landsting iakttar objektivitet och rättvisa i sin behandling av medlemmarna. Likställighetsprincipen gäller bara gentemot kommunens eller landstingets egna medlemmar. För att principen ska tillämpas krävs också att kommunen eller regionen är i kontakt med sina medlemmar just i deras egenskap av medlemmar. Principen gäller alltså inte när en kommun till exempel anställer personal eller köper eller säljer fastigheter. Vidare finns undantag från likställighetsprincipen i speciallagstiftning, såsom socialtjänstlagen (prop. 2016/17:171). Kommunallag (2017:725) 2 kap. 3 § 3 §

Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lag (2019:835).



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar på synpunkterna under rubrikerna 'Förändring av områdets karaktär', 'Privatisering av stranden', 'Försämrade sjöutsikt' och 'Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet'.

Sakägare 8

Tidigare idag skickade en av medlemmarna, Per Larhed, i Kråkvilans Samfällighetsförening in en inlägga ang ärende MSN/2019:2295. (Se nedan) Jag vill meddela att Styrelsen för Kråkvilans Samfällighetsförening stödjer denna ståndpunkt.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Privatperson 1

Vi bestrider lagt förslag.

Grundproblemet är att kommunen tidigare beviljat bygglov för en fastighet som för cirka tio år sedan uppförts regelvidrigt enligt gällande bygglovsregler. Fastighetens placering, yta och totalhöjd strider mot dåvarande bygglovsregler. Inga marginella avsteg.

Kommunen har haft både möjlighet men även skyldighet att agera professionellt, medge misstag och åtgärda grundproblemet. Länsstyrelsen har senare upphävt bygglovet för fastigheten som nu stått utan bygglov i cirka tio år.

I stället för att rätta till sin egna misstag föreslår nu kommunen en kortsiktig lösning (en förlikning) för att undvika de kostnader som oundvikligen uppstår för kommunen om man agerar regelmässigt och professionellt.

Kommunen föreslår nu en ändrad detaljplan för bara två fastigheter i en förening där nuvarande detaljplan omfattar drygt 40 fastighetsägare. Förslaget, som positivt särbehandlar två fastighetsägare, skulle ge omotiverad rätt till extremt ökad byggrätt och i jämförelse med idag en enorm värdeökning i relation till övriga fastighetsägare som skött sig inom ramen för gällande regler. Kommunens försök till förlikning är omoralisk.



Nuvarande detaljplan omfattar idag alla fastighetsägare. Förslag på förändringar i detaljplanen ska omfatta alla fastighetsägare.

Vi bestrider förslaget och åberopar likabehandlingslagen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar på synpunkterna under rubrikerna 'Detaljplan för hela området' och 'Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet'.

Privatperson 2

Vi bestrider förslaget och åberopar likställighetsprincipen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se svar på synpunkterna under rubrikerna 'Detaljplan för hela området' och 'Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet'.

Svar på återkommande frågeställningar

Varför görs en detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22/Varför gör inte kommunen en detaljplan för hela området?

Se avsnittet 'Bakgrund' i planbeskrivningen. I samband med att Kråkvilan ansluts till det kommunala VA-nätet finns möjlighet att pröva möjligheten att detaljplanera hela området Kråkvilan. Aktuell tidsplan för planerad VA-anslutning finns i kommunens VA-utbyggnadsplan, idag är planen år 2027 men det kan komma att förändras.

Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det finns möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring. I planbeskedet gör kommunen en bedömning om kommunen har intention att inleda ett planläggningsarbete eller ej. Information om kostnader och blankett finns på kommunens hemsida.

**Likställighetsprincipen och det kommunala planmonopolet**

Likabehandlingsprincipen, fortsättningsvis kallad likställighetsprincipen, innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika (Kommunallag 2017:725. 2 kap. 3§). Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att situationen för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20, 1:21 och 1:22 är unik. För fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20 och 1:21 finns en situation med en byggnad där kommunen beviljat ett felaktigt bygglov och detaljplanen ska pröva möjligheten till att kunna möjliggöra för ett permanent bygglov för deras byggnad med planen som stöd. För Kråkvilan 1:22 är situationen unik i att den överklagat och vunnit överklagandeprocessen mot grannens bygglov. Bägge parternas huvudbyggnader strider idag mot den gällande detaljplanen och kommunen vill pröva lämpligheten för bägge parter i samma detaljplaneprocess. Eftersom ingen annan fastighetsägare i området är försatt i samma situation anser Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att likställighetsprincipen inte står i konflikt med hanteringen av rubricerat ärende. Enligt Plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att besluta om detaljplaners omfattning och avgränsning. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Det finns möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring. I planbeskedet gör kommunen en bedömning om kommunen har intention att inleda ett planläggningsarbete eller ej. Information om kostnader och blankett finns på kommunens hemsida.

Försämrad sjöutsikt

Efter Granskning 1 har Samhällsbyggnadskontoret tagit fram ett fotomontage för att kunna göra en bättre bedömning av i vilken grad detaljplanens genomförande skulle kunna innebära en betydande olägenhet för omkringliggande bostäders utsikt. Fotomontaget redovisar tre höjder på den tillkommande byggnaden på Kråkvilan 1:22. Placeringen är enbart ett exempel, andra placeringar och lägre höjder är möjliga enligt detaljplanen.

Fotomontaget har utgått från de tre grannar som ligger närmast planområdet Kråkvilan 1:30, 1:31 och 1:33.



Efter genomfört fotomontage bedömer Samhällsbyggnadskontoret att höjden på bebyggelsen kan skapa ett mindre bortfall av utsikten över Mälaren. Påverkan från Kråkvilan 1:20-21 är störst för Kråkvilan 1:30 och 1:33 medan påverkan på Kråkvilan 1:31 kommer att påverkas mest av att Kråkvilan 1:22 tillåts få en höjd på 14 meter ovan angivet nollplan. Samhällsbyggnadskontoret ser att möjliggörandet av en större byggrätt med en högre nockhöjd innebär en försämring av sjöutsikten för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:30, 1:31 och 1:33. Däremot bedömer Samhällsbyggnadskontoret att inga direkta olägenheter skapas för någon av fastigheterna då det fortfarande kommer att finnas fria utblickar mot Mälaren. I fotomontaget redovisas även den befintliga byggnaden på Kråkvilan 1:20-21 med en nockhöjd som är drygt två meter högre än den föreslagna högsta tillåtna nockhöjden för fastigheten på Kråkvilan 1:22. Fotomontaget finns som bilaga till planhandlingarna och redovisas i planbeskrivningen under avsnittet planförslag.

För att minska påverkan på utsikten har Kråkvilan 1:22:s möjlighet att bygga huvudbyggnad österut förändrats med 10 meter jämfört med granskningsförslag 1, inom det området kommer möjlighet till komplementbebyggelse att finnas med en högsta nockhöjd på 11 meter mätt utifrån nollplanet. Samhällsbyggnadskontoret ser att den tillåtna maximala nockhöjden utifrån nollplanet på 11 meter för komplementbebyggelsen kommer att ha en liten påverkan på sjöutsikten för de närboende grannarna, bedömningen görs utifrån exempelhöjderna i fotomontaget, där komplementbebyggelsens maximala nockhöjd utifrån nollplanet kommer att vara lägre än det lägsta exemplet i fotomontaget.

Privatisering av stranden

Områdena nedanför fastigheterna mot vattnet kommer fortsatt vara tillgängliga för allmänheten. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse närmare vattnet än vad bebyggelsen är placerad idag. Allmanningen kommer även fortsättningsvis att ligga som parkområde i gällande detaljplan och ligger utanför planområdets gräns.

Insyn från planområdet till stranden

Strandkanten och allmanningen ingår inte i planområdet. Användningen kommer inte att ändras för området vid stranden.



Bebyggelsen kommer inte att kunna placeras närmare stranden än vad bebyggelsen är placerad idag. I fotomontaget som redovisas i planbeskrivningen finns en vy tagen från strandkanten. Den visar ett exempel på hur huvudbyggnaden kan placeras inom Kråkvilan 1:22, exakt placering och höjd kan inte bli närmare stranden eller högre än tillåten nockhöjden enligt detaljplanen. Däremot kan bebyggelsen bli mindre och lägre än den maximala nockhöjden resp. byggrätten inom Kråkvilan 1:22. Detaljplanen möjliggör för komplementbebyggelse inom fastigheten Kråkvilan 1:21, placeringen har tagit hänsyn till upplevelsen från strandkanten genom att komplementbebyggelsen är lägre än huvudbyggnaden och placerad rakt bakom huvudbyggnaden. Komplementbebyggelse tillåts även inom Kråkvilan 1:22 där är nockhöjden reglerad till 11 meter ovan nollplanet för att möjliggöra en mindre bebyggelse som är så låg som möjligt utifrån byggnadens placering.

Strandskyddsdispens

Under Granskning 1 lämnade Länsstyrelsen yttrande om att de inte kommer att överpröva ett antagande av planen. Planen kommer att revideras och därefter kommer Länsstyrelsen att ges möjlighet att yttra sig igen i samband med en ny granskning. Vid ett yttrande om ett ev. överprövande är det osäkert hur arbetet kommer att fortlöpa.

Höjd på bebyggelse

Höjden som tillåts inom detaljplanen för bebyggelsen inom fastigheterna har utgått ifrån vad som finns på platsen idag och vad detaljplanen syftar till att möjliggöra. Kommunen har tagit fram ett fotomontage som visar ett exempel på hur planens genomförande skulle kunna se ut. Där har byggrätten på Kråkvilan 1:22 maxats med 150 kvm BYA och en nockhöjd på 14 m ovan nollplanet. Nockhöjden är mer än två meter lägre än den nockhöjd som tillåts inom Kråkvilan 1:20-21. För att kunna möjliggöra en och en halvplansvilla ev. en tvåplansvilla behöver höjden vara 14 meter i nockhöjd ovan nollplanet.

Efter en genomgång av de förutsättningar som finns på platsen gällande topologi, solförhållanden och ev. skymmande av utsikt gör kommunen bedömningen att den tillåtna nockhöjden på 14 meter ovan nollplanet inte ska sänkas till 12 meter ovan nollplanet. Den tillåtna nockhöjden på 14 meter ovan nollplanet bedöms inte



innebära en betydande negativ påverkan på omkringliggande grannars utsikt.

Förändring av områdets karaktär

Vid en ny detaljplan prövas förutsättningarna för bebyggelse idag i relation till platsens förutsättningar. Den befintliga detaljplanen har inte någon styrande roll för hur den nya detaljplanen ska utformas. Platsens karaktär och förutsättningar tas däremot i beaktande. Bestämmelser i form av att det enbart får finnas friliggande villor, att fasader ska vara av trämaterial och krav på takvinkel är utformningsbestämmelser som återfinns inom planområdet.

ÖVRIGA MYNDIGHETER, FÖRETAG, SAMMANSLUTNINGAR OCH ENSKILDA

Sörmland Museum

Museet har inga ytterligare synpunkter utöver dem som redan framförts i samrådsyttrandet.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillägga i detta ärendet.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Räddningstjänsten

Insatstid

Området har en placering i förhållande till räddningstjänsten som ger en insatstid på mer än 10 minuter.

Tillgänglighet



Räddningstjänstens fordon ska ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkt får ej överstiga 50 m.

Brandvatten

Brandposter, placering och antal skall anordnas efter samråd mellan räddningstjänsten och VA-enheten när det blir aktuellt att anlägga ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt