

## Granskningsutlåtande

Förslag till ändring av byggnadsplan för fritidsändamål över del av Mosserud 1:36, i Frykerud har funnits tillgänglig för granskning under tiden 2021-04-26 till 2021-05-20. Planen har skickats till myndigheter, berörda instanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planen har funnits tillgänglig för påsyn på kommunens hemsida.

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökad byggrätt.

Byggnadsplanen har tidigare föreslagit upphävas, upphävandet var ute på samråd mellan 6 – 31 augusti 2020. Under samrådet inkom yttranden från 9 berörda. Efter genomgång av de inkomna synpunkterna bedömde kommunen att det var mer lämpligt med en planändring för att kunna tillmötesgå fler av de synpunkter som fastighetsägare lämnat.

Samrådet för planändringen ägde rum mellan 25 januari – 15 februari 2021. Planhandlingarna har skickats till berörda myndigheter, instanser och sakägare enligt sändlista. Planen har också funnits tillgänglig för påsyn på kommunens hemsida.

Efter samrådet har planen arbetats om rörande omfattning, där parkmark och stora delar av kvartersmark för bostäder undantogs.

Avsikten med samrådet och granskningen är att fastighetsägare, exploatörer och allmänhet under samrådstiden ska ges möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till detaljplan.

Synpunkter som inkommit under granskningstiden, 26 april till 20 maj 2021, finns redovisade i detta utlåtande med kommentarer från kommunledningskontoret, Kils kommun. Vidare finns 2 synpunkter som inkom under samrådet redovisade i detta granskningsutlåtande då de missats att tas med i samrådsredogörelsen. Redovisning av synpunkterna görs enligt rättning av felaktiga beslut enligt Förvaltningslagen § 37 1 st. De två synpunkterna hänvisade till annan redovisad synpunkt (se ”Närboende 6” i samrådsredogörelsen) och inte påverkat beslut eller process. Synpunktshavarna noteras som kvarvarande synpunktshavare och har därmed rätt till överklagan.

Sammanfattningsvis har det under granskningstiden inkommit 7 yttranden, varav 2 från statliga instanser (Länsstyrelsen, Lantmäteriet), samt 5 från privatpersoner.

Med anledning av inkomna synpunkter har planen justerats enligt följande:

- Minskning av mark som får bebyggas inom planändringsområdet.
- Redaktionella justeringar

<p><b>LÄNSSTYRELSEN</b></p> <p><b>Kvarstående synpunkter från samrådet</b> I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelse samt hälsa och säkerhet angående geoteknik. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och justeringar i plankartan har gjorts. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter.</p> <p><b>Prövningsgrundande synpunkter</b> Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.</p>	<p><i>Noteras</i></p> <p><i>Noteras</i></p>
---	---

**LANTMÄTERIET****YTTRANDE I ÄRENDE LM2021/011172****DATUM:** 2021-04-29**ERT ÄRENDE:** M2020-107**KOMMUN:** KIL**LÄN:** VÄRMLANDS LÄN**SKEDE:** GRANSKNING**Ändring av byggnadsplan för fritidsändamål över del av  
Frykeruds-Mosserud 1:36**

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra.

*Noteras*

## NÄRBOENDE 1

**Synpunkter på "Ändring av detaljplan för Frykeruds-Mosserud" M2020-107 (granskningskedet)**

Markägaren har redan byggt ut sin huvudbyggnad så den överskrider de 80 m<sup>2</sup> som anges i nuvarande plan och det har jag inget att erinra emot men komplementbyggnadens storleksökning säger jag nej till.

Eftersom markägaren inte kommer bruka jorden på samfällighetsmarken så behöver han knappast så stor komplementbyggnad och jag anser att 40 m<sup>2</sup> istället för 60 m<sup>2</sup> är rimligare i förhållande till övrig byggnation på fritidshusområdet.

Helst ser jag att markägaren hyr in sin traktor i annat garage så han slipper köra traktorn, periodvis dagligen, på vår lilla väg så som han gör idag. Den lilla vägen som enligt gemensamhetsanläggningens regler skall hållas farbar för motorfordon under barmarksperioder, blir sönderkörd och tidvis så lerig att det är svårt att promenera på den. Även om han återställer vägen nu på vårkanten så har den varit lerig hela hösten och vintern och kommer att bli det igen varje år om vintern blir mild.

Det finns ingen "tydlig" regel för hur ofta vägen behöver återställas utan i gemensamhetsanläggningens regler står det: Utdrag ur akt nr: 1715-85/25 Anläggningsåtgärd sid 3: "Den befintliga vägen har en körbanebredd om 3,5 m. Vägen består av grusad körbana. Någon ytterligare standardhöjning behövs ej.

Vägen skall hållas barbar för motorfordon under barmarksperioden.

Vinterväghållning ingår ej i gemensamhetsanläggningen utan får ordnas och bekostas av de fastighetsägare som önskar sådan.

Skador som uppkommer på vägen till följd av trafik under den tid då bärigheten är nedsatt, skall repareras av den eller de fastighetsägare för vars räkning transport eller arbete utförts."

(Bifogar akt 1715-85 25 Anläggningsåtgärd sid 3).

Nedanstående fel är hittade i handlingarna från Kils kommun

- Plankartan – ni skrev 60 m<sup>2</sup> i röd ruta, rätt är 80 m<sup>2</sup>.
- Planbeskrivning sid 7, ni skrev 60 m<sup>2</sup>, rätt är 80 m<sup>2</sup>.
- Planbeskrivning sid 7, ni skrev "Inga bryggor har anordnats inom vattenområde som får överbyggas". Det är fel, det finns bryggor vilket jag påpekat ett flertal gånger.

Jag läste i Kommunallagen (Kommunallag (2017:725) SFS 2019:835 Utfärdad den 28 november 2019, 2 kap Kommunala angelägenheter. Likställighetsprincipen, §3). Där står: "Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns skäl för något annat" vilket, efter vad jag förstår, innebär att i framtiden blir det enklare att söka och få bygglov för utökade byggrätter om ni antar markägarens ändringsönskemål.



Bilaga:

Akt 1715-85 25 Anläggningsåtgärd sid 3

*Kommunen bedömer att en komplementbyggnad på 60 kvm är av rimlig storlek i en landsbygdscontext och motsvarar ett större dubbelgarage.*

*Berörd fastighet har ett större andelstal i gemensamhetsanläggningen vilket kan antas härröras till att det räknas med att fastigheten kommer slita mer på vägen då fastigheten är en lantbruksfastighet.*

*Som citerat krävs dock att skador på vägen repareras och bekostas av den som orsakat skadorna. Detta påverkas inte av planändringen.*

*Påpekade fel rättas inför antagande.*

*Alla invånare har möjlighet att ansöka om planbesked varpå en bedömning av ansökan och de specifika förutsättningarna görs. I detta fall har kommunen föreslagit en ökning av byggrätten inom alla fastigheter (ändring - plansamråd), men på sökandes egen bekostnad. En detaljplan ska bekostas av den som har nytta av den, men en värdehöjning och möjlighet till utbyggnad erbjöds på bekostnad av sökande. Dock framkom inom ramen för samrådet att ingen sådan ökning av byggrätter önskades och att de inte ville ha möjlighet till permanentboende på de köpt ett fritidsboende, en synpunkt som framfördes av flertalet fastighetsägare. Därav begränsades ändringen endast till sökandes fastighet vilket gör att denne kan söka bygglov för något större byggnation än övriga fastigheter inom området. Då alla har samma möjlighet att ansöka om planbesked behandlar kommunen alla invånare lika.*

**NÄRBOENDE 2**

I samband med granskning av förslag till ändring av detaljplanen för Frykeruds-Mosserud, diarienummer **M 2020-107** ber vi att få framföra följande synpunkter.

Området präglas hittills av småskalig fritidshusbebyggelse. En 60 kvadratmeter stor garagebyggnad skulle avvika från denna skala och bli mycket dominerande. Enligt vår mening skulle 40 kvadratmeter vara en mer rimlig storlek för ett garage.

Vi förutsätter också att bestämmelser i den nu gällande planen angående byggnaders utformning, fasadmaterial och höjd fortfarande skall gälla.

den 2021

*Kommunen bedömer att en komplementbyggnad på 60 kvm är av rimlig storlek i en landsbygdscontext och motsvarar ett större dubbelgarage.*

*Bestämmelser från den ursprungliga planen fortsätter att gälla enligt vad som redovisas på plankarta och i planbeskrivning. Utformning, material och höjd gäller således fortsatt även för ändringsområdet.*

**NÄRBOENDE 3**

I samband med granskning av förslag till ändring av detaljplanen för Frykeruds-Mosserud, diarienummer M 2020-107 ber jag att få framföra följande synpunkter.

Området präglas hittills av småskalig fritidshusbebyggelse. En 60 kvadratmeter stor garagebyggnad skulle avvika från denna skala och bli mycket dominerande. Enligt min mening skulle 40 kvadratmeter vara en mer rimlig storlek för ett garage.

Jag förutsätter också att bestämmelser i den nu gällande planen angående byggnaders utformning, fasadmaterial och höjd fortfarande skall gälla.

Instämmer i övrigt med de inskickade åsikterna från

den 18/5-2021

Med vänlig hälsning,

*Kommunen bedömer att en komplementbyggnad på 60 kvm är av rimlig storlek i en landsbygdscontext och motsvarar ett större dubbelgarage.*

*Bestämmelser från den ursprungliga planen fortsätter att gälla enligt vad som redovisas på plankarta och i planbeskrivning. Utformning, material och höjd gäller således fortsatt även för ändringsområdet.*

**NÄRBOENDE 4**

Den 16 maj 2021

**Angående Kils Kommun Granskningshandling 2021-03-11 – Ändring av byggnadsplan för fritidsändamål över del av Mosserud 1:36****Inställning**

Vi invänder mot Kommunens förslag i dess helhet.

**Grunder**

Kommunens nya förslag strider mot Likställighetsprincipen 2 kap. 3 § KL.

Förslaget strider också mot PBL.

**Utveckling av talan***Bakgrund*

Kommunens förslag till ny detaljplan konstaterades inte uppfylla kraven enligt 35§ Anläggningslagen (Lantmäteriets yttrande 2021-02-11). Ärendet hade vid det laget lett till omfattande tidsåtgång och kostnader för advokatarvoden för övriga tomtägare. Kils kommun har ett ansvar att tillgodose samtliga medlemmars intressen, men väljer nu att återigen föreslå ändringar som gynnar en tomtägare, till de andra tomtägarnas nackdel.

*Kommunens förslag strider mot Likställighetsprincipen 2 kap. 3 § KL*

Kommunen föreslår nu att tomtägarna ska få olika byggrätter. Samma tomtägare – 1:36 - ska återigen gynnas, till nackdel för övriga tomtägare.

Det nya förslaget uppfyller inte Likställighetsprincipen 2 kap. 3 § KL, varmed en kommun ska behandla sina medlemmar lika. Kommunen lägger avsevärda resurser på att en tomtägare i ett område för fritidsändamål ska få bygga en större huvudfastighet och ett stort garage. Allt till nackdel för samtliga övriga tomtägare. Som ägare till grannfastigheten  skulle vi drabbas hårt, dels i form av lägre tomtvärde och dels i form av störande trafik. Kommunen nämner inte orsaken till att ett 60 kvm stort garage ska kunna anläggas, men skälet får förmodas vara detsamma som tidigare: För att få utrymme till jord- och skogsbruksmaskiner (varom mer nedan).

*Alla invånare har möjlighet att ansöka om planbesked varpå en bedömning av ansökan och de specifika förutsättningarna görs. I detta fall har kommunen föreslagit en ökning av byggrätten inom alla fastigheter (ändring - plansamråd), men på sökandes egen bekostnad. En detaljplan ska bekostas av den som har nytta av den, men en värdehöjning och möjlighet till utbyggnad erbjuds på bekostnad av sökande. Dock framkom inom ramen för samrådet att ingen sådan ökning av byggrätter önskades och att de inte ville ha möjlighet till permanentboende på de köpt ett fritidsboende, en synpunkt som framfördes av flertalet fastighetsägare. Därav begränsades ändringen endast till sökandes fastighet vilket gör att denne kan söka bygglov för större byggrätter än övriga fastigheter inom området. Då alla har samma möjlighet att ansöka om planbesked behandlar kommunen alla invånare lika. Gällande trafikökningen bedöms denna som marginell då inga nya byggrätter, endast en något ökad sådan, tillkommer i området.*

*Förslaget strider också mot PBL*

Övergripande enligt PBL gäller att ändringar i en detaljplan kan göras om *ändringen är förenlig med planens syfte*, med övriga planbestämmelser och i övrigt *inte innebär några olägenheter*.

Att ändra max tillåtna byggnadsarea på en av tomterna rimmar illa med befintliga planens syfte. Då detta är ett fritidsområde önskar vi – som tidigare påpekats - bevara det med oförändrade byggrätter. Att öka komplementbyggnad från 20 m2 till 60 m2 är en avsevärd förändring från nuvarande plan, och det strider mot dess syfte.

Vare sig stora garage eller stora skogs- och jordbruksmaskiner har en plats i ett sedan länge etablerat fritidshusområde, där övriga tomtägare är införstådda med att naturen ska lämnas orörd. Nämnda maskiner stör lugnet för oss fritidsboende, samt våra barn och barnbarn.

*Planändringen bedöms rymmas inom planens ursprungliga syfte då denna föreslår användning för bostäder. Kommunen bedömer att en ökad byggrätt inte strider mot planens syfte eller övriga planbestämmelser, vilka fortsätter att gälla. Planförslaget bedöms heller inte orsaka några betydande olägenheter som innebär att en ändring inte är lämplig. Båda de användningsbestämmelser som anges i gällande plan fortsätter att gälla (BF). En utökning av byggrätten bedöms inte påverkas av att gällande detaljplan beskriver bebyggelsen som fritidsbebyggelse. Då PBL inte kan styra hur en bostad ska nyttjas kan det genom utformning av en (ändring av) detaljplanen inte förbjudas att bosätta sig permanent på platsen, hur bostäderna nyttjas är därav i sammanhanget av underordnad betydelse. Kommunen bedömer att en ökad byggrätt inte strider mot byggnadsplanens syfte eller övriga planbestämmelser. Planen föreslås anpassas efter nya förhållanden då det idag oftast önskas större bostäder, oavsett om dessa nyttjas för permanentboende eller fritidsboende. En något ökad byggrätt i området bedöms inte påverka upplevelsen av ett område för fritidsändamål.*

*Syftet med en utökad byggrätt ligger även i linje med kommunens övergripande intentioner i området. I förslag till ny översiktsplan pekas området ut som "Landsbygd" som ger möjligheter till utveckling. Kommunens övergripande ställningstagande för landsbygd i översiktsplanen är att landsbygdsutveckling är en prioriterad del av kommunens utveckling.*

*Kommunens gällande översiktsplan beskriver en redan pågående trend av utveckling från fritidshus till permanentboende samt en efterfrågan av fritidshustomter. Efterfrågan kan inte ses i samma utsträckning idag vilket tas upp i aktualitetsprövningen av översiktsplanen. Vidare beskriver översiktsplanen ett behov av översyn av ett flertal äldre detaljplaner och byggnadsplaner.*

*Vidare har andra kommunen inom ramen för andra detaljplaner*



För vår hittills obebyggda tomt – granne till nu berörda tomt - riskerar detta att utsikt och tomtpris påverkas, dels av byggnad och eventuellt störande belysning, men också av den bullrande trafik som garaget ska möjliggöra. Vidare ser vi en risk att den lilla privata vägen tar skada av den planerade traktortrafiken. Vem ska stå för skador på vanliga fordon som framförs på en sönderkörd väg?

Som också framgår av vägledningen på Boverkets webbsida angående ändring av detaljplaner "... bör ändring inte användas för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter.". Att ens föreslå en utökad byggrätt för en tomt, dessutom som enskilt skäl till varför detaljplanen ska ändras, är inte förenligt med PBL.

#### Avslutning

Avslutningsvis finner vi det anmärkningsvärt att kommunen återigen föreslår lagstridiga detaljplansåtgärder, återigen till förmån för samma tomtägare. Dessvärre är Kils Kommun inte "på rätt spår".



*arbetat för liknande utveckling av förändrade livsmönster och behov (Stubberud, DP Säbytorp m.fl.).*

*För en minskad påverkan på utsikten från nämnd tomt lämnas del av befintlig prickad mark kvar i norr vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta minskar påverkan på siktlinjer och upplevelsen av öppet landskap mot vattnet. Planhandlingarna ändras inför antagande. Ökning av trafik bedöms som marginell. Om vägen tar skada ska den som orsakar skadan bekosta reparation. Detta regleras i anläggningsbeslutet.*

*Kommunen bedömer att en ökning av byggrätter kan vara lämplig inom i stort sett alla fastigheter i området (med undantag för fastigheter begränsade av geotekniska förutsättningar). Detta önskades dock inte av fastighetsägarna varför planen nu endast föreslås ändras för en fastighet.*

**NÄRBOENDE 5**

”Ändring av detaljplan för Frykeryds – Mosserud”

Diarienummer M 2020 - 107

Synpunkter fastighet

1. Byggnadsarea (Detaljplaner, sida 4 ”Granskningshandling”)

I planområdet för fritidsbebyggelse över del av Mosserud 1:36 med laga kraft 1980, får huvudbyggnad med en största byggnadsarea av 80m<sup>2</sup> samt en komplementbyggnad med största byggnadsarea av 20m<sup>2</sup> uppföras.

Däremot står på plankarta 2021 – 03 - 11: ”Bestämmelser redovisade i planbeskrivningen (1980) vilka ska fortsätta att gälla” under §6 2 mom: ”På tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får huvudbyggnad ej upptaga större area än 60m<sup>2</sup>”, vilket är fel.

Jag ber att denna byggnadsarea blir rättad till 80m<sup>2</sup> på plankarta 2021 – 03 – 11. Samma fel finns i ”Granskningshandling”, sida 6 ”Planförslag” som nämner den tillåtna byggnadsarean mycket riktigt med 80m<sup>2</sup>, men på sidan 7 ”inom planändringsområdet gäller alla tidigare bestämmelser. På tomtplats, som omfattar med F betecknat område.....ej upptaga större area än 60m<sup>2</sup>”.

Jag ber att texten, sida 7 blir rättad till 80m<sup>2</sup>.

2. Bebyggelseområden/Planförslag (Granskningshandling, sida 6)

Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad utökas från 80m<sup>2</sup> till 120m<sup>2</sup> samt från 20m<sup>2</sup> till 60m<sup>2</sup> för komplementbyggnad (e1).

Vi ber att alla bestämmelser för kvartermark betecknat med e1 upprepar att byggnadshöjd, enligt §7 1 mom, ej får vara större än 3m. Dvs att 3m gäller också på tomtplats, som betecknas som e1.

3. Storlek av komplementbyggnad

En komplementbyggnad med 60m<sup>2</sup> är absolut ingen uppvärdering av området. Tvärtom. Jag anser att 40m<sup>2</sup> istället för 60m<sup>2</sup> skulle vara i bättre proportion i förhållande till övriga, närliggande byggnader.

Signerad:  2021 – 05 - 10

1. *Skrivelsen i plankarta och planbeskrivning justeras.*

2. *På plankartan redovisas att denna bestämmelse fortsatt gäller. Planbeskrivningen ses över för ökad tydlighet gällande de bestämmelser som fortsatt gäller även för ändringsområdet.*

3. *Kommunen bedömer att en komplementbyggnad på 60 kvm är av rimlig storlek i en landsbygdscontext och motsvarar ett större dubbelgarage.*

### **Förändringar inför antagande**

Planen har justerats i några avseenden sedan granskningen. De justeringar som gjorts är:

- Minskning av mark som får bebyggas inom planändringsområdet.
- Mindre redaktionella justeringar och förtydliganden

### **Ställningstagande**

Inkomna synpunkter har bemötts och en avvägning har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Planen bedöms vara redo för antagande i myndighetsnämnden enligt PBL 3 kap 19 §.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Granskningsutlåtandet är sammanställt av Marielle Nilsson, SBK Värmland AB i samverkan med samhällsplanerare Mari Andersson och stadsarkitekt Daniel Nordholm, Kils kommun.

Kil den 2 augusti 2021