



Granskningshandling

**DETALJPLAN FÖR FRIDKULLA
VERKSAMHETSOMRÅDE
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

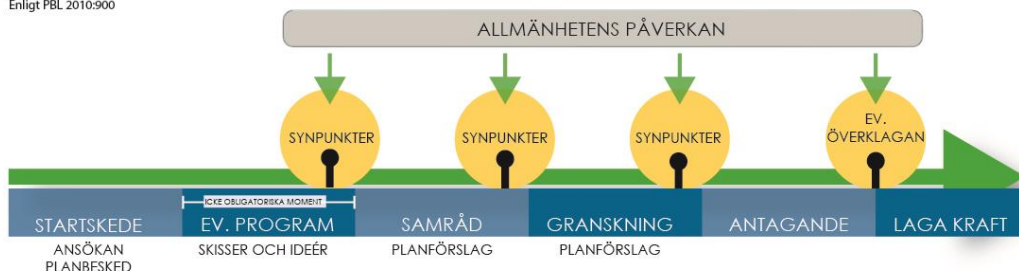
Granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen.

PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



Figur 1: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Efter att granskningstiden har tagit slut har kommunen sammanställt de skriftliga synpunkterna som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under granskningstiden:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2020-06-18 |
| 2. Lantmäteriet | 2020-06-05 |
| 3. Trafikverket | 2020-06-10 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 4. Miljö- och byggnadsnämnden | 2020-06-17 |
| 5. Räddningstjänst | 2020-06-17 |

SAKÄGARE

Övriga



BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm – vatten måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som /annan lagstiftning/ och upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken, vatten

Miljökvalitetsnorm för vatten

Dagvatten

Länsstyrelsen bedömning är att nuvarande planförslag kan innebära att Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) kan komma att äventyras.

Länsstyrelsen kan konstatera att dagvattenhanteringen inom naturområdet kan utifrån nuvarande planförslag bli svårt att genomföra. Inom naturområdet som kommunen planerar att lösa dagvattenhanteringen finns det höga naturvärden som kan påverkas negativt av till exempel anläggning av dagvattenlösningar (se vidare under rubrik- Upplysning Naturvärden). Länsstyrelsen kan med utgångspunkt från dagvattenutredningen konstatera att dagvattenlösningar inte går att genomföra inom industrimarken heller då området kommer att hårdgöras. Länsstyrelsen bedömer därmed att kommunen behöver lösa dagvattenhanteringen på något annat sätt. Kommunen måste fundera på och ta ställning till följande frågor:

- Vad är det för dagvatten som kommer in i planområdet?
- Hur påverkar exploateringen dagvattnet?
- Hur hanteras dagvatten utanför planområdet?
- Är planområdet i närheten av ett befintligt kommunalt dagvattennät?
- Kan dagvattnet ledas till ett kommunalt dagvattennät?

Var kan dagvattnet renas och fördröjas innan dagvattnet går ut i Kvännaren, vars vatten går vidare ut i slutrecipient Lusärnafjärden och Östersjön?

Om detta industriområde ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten så är det kommunen/VMEAB som har ansvaret att genomföra dagvattenåtgärder. Men om detta står inget i genomförandebeskrivningen. Länsstyrelsen anser att detta bör redogöras för i planbeskrivningen.

Vidare vill länsstyrelsen poängtera att för Kvännaren, Vassbäcksån och slutrecipient Östersjön är det måttlig ekologisk status som råder avseende till exempel övergödning. Det är icke-försämringskravet som gäller, så inga näringsämnen som kväve och fosfor får tillföras. Det är alltså avgörande att dagvattenåtgärder genomförs innan dagvattnet når Kvännaren. Detta som en del av de åtgärder som måste göras för att Miljökvalitetsnorm för vatten (MKN) ska kunna uppnås till senast år 2027.



Upplysningar

Naturvärden

Enligt plankartan möjliggörs omhändertagande av dagvatten på området betecknad som "natur" med motiveringen i planbeskrivningen: " Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Inom markanvändningen finns även möjlighet att ombesörja fördröjning av dagvatten. Samt i framtiden kunna tillskapa förbindelser för gång- och cykelväg." Denna skrivelse finns kvar trots påpekande från länsstyrelsen i samrådsskedet. Länsstyrelsen bedömer att det finns mycket stor risk för skada på naturvärdena om dagvattenhanteringen anläggs så att detta område påverkas. Det är därför inte lämpligt att anlägga dagvattenanläggningar eller vägar i det område som är utpekad som natur i plankartan. Det är också viktigt att området skyddas under anläggningstiden så att inga massor eller fordon placeras i området.

Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen har beskrivit hur detaljplanen kommer att påverka naturvärdena väldigt kort, trots att det finns mycket höga naturvärden i området. Bedömning kommunen gjort av vilka konsekvenser detaljplanen får på naturvärdena anser länsstyrelsen inte säger så mycket mer än att kommunen menar att exploateringen väger tyngre. Länsstyrelsen anser att med utgångspunkt på de naturvärden som påverkas borde kommunen lagt mer tid på att ange de faktiska konsekvenserna som detaljplanen får på naturvärdena.

På sidan 26 i planbeskrivningen visar bilden den gamla planens påverkan på naturvärdena enligt inventeringen. Eftersom kommunen nu omarbetat planen så att den tar större hänsyn till naturvärdena borde kommunen även ändra denna karta i planbeskrivningen så att den visar den nya planens påverkan på naturvärdena. Sådan här hopblandning av gamla och omarbetade planer i beskrivningarna anser länsstyrelsen gör det svårt att granska planen.

Samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken

Kommunen bedömer att det inte behövs något samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken eftersom naturvärdena har tagits upp i planprocessen och då skulle ingen anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken behövas. Länsstyrelsen anser att det inte kan likställas med en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken att naturvärdena tas upp i en planprocess enligt plan- och bygglagen. Länsstyrelsen informerar kommunen därför att prövning enligt PBL och MB är två helt olika lagstiftningar som kräver två separata prövningar. Att kommunen utför det de är ålagda enligt den ena lagstiftningen utesluter inte de krav som finns enligt den andra. Länsstyrelsens bedömning är att samtliga åtgärder som ska utföras inom naturområdet enligt detaljplanen och övriga områden som klassats som naturvärden enligt NVI kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Om anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ej görs finns chans att detaljplanen ej går att genomföra.



Rådgivande synpunkter

Plankartan

b1

Att för bestämmelsen i planbeskrivningen hänvisa till dagvattenutredningen för att förstå syftet med bestämmelsen anser länsstyrelsen är en dålig idé. Länsstyrelsen anser att det är bättre och säkrare att förklara bestämmelsen och motiveringen för bestämmelsen i planbeskrivningen. Det som från Dagvattenutredningen ligger till grund för kommunen val av bestämmelse bör därför förklaras för bestämmelsen i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

En komplettering av dagvattenutredningen har gjorts utifrån era frågeställningar. Dagvattenutredningen har tagit ett helhetsgrepp för området och föreslår lösningar både inom och utanför planområdet. Planområdet har justerats sedan förslaget var ute på granskning, i nuvarande förslag tillskapas knappt någon ny industrimark, två nya områden med en sammanlagd area på ca 6000 kvm tillskapas. Området som tidigare reglerades som kvartersmark verksamhetsområde samt natur i sydväst är nu borttaget. Naturmark öster, sydöst mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet Didrikslund ingår numera inom planområdet. Området har tagits med utifrån två syften, att avskärma verksamhetsområdet från befintligt bostadsområde samt att fördröja och rena dagvatten som kommer från planområdet samt intilliggande områden.

2. Lantmäteriet

Det omnämns ej hur E-området ska genomföras. Det hade även varit önskvärt om det framgår att ledningsrätt är tillskapat i U-området.

Kommunens kommentar:

Era synpunkter har tillgodosetts i plan- och genomförandebeskrivningen.

3. Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

Kommunens kommentar:

Noterat.

4. Miljö- och byggnadsnämnden

Planområdet omfattar en del av skogsområdet sydväst om befintligt industriområde. I den NVI som utfördes under 2014 har identifierats ett antal områden med högre naturvärden. Av dessa berör planen främst område 6 (klass 3), men även i viss mån område 5 (klass 2). En del av område 6 avsätts som industrimark, resten som naturmark. Den del av område 5 som berörs avsätts främst som naturmark. De områden som planläggs för industri (främst NVI område 6) kommer i praktiken att förlora sina naturvärden.

Värden i område 6, och som berörs av planen, finns i stor utsträckning i biotopen som sådan och här finns en del specifikt utpekade värdeelement. Det framgår inte av inventeringen vad dessa är men bör främst utgöras av äldre senvuxna tallar. Hela område



6 utgör ett bra komplement till de högre värdena i område 5 och har också potential att på sikt utveckla högre värden. Där så är möjligt, inom planområde natur, bör man försöka spara värdeelement.

Vad gäller artvärde (område 6) så bedömdes detta i inventeringen som något lägre, även om det finns förekomst av bland annat tallticka (NT). Arten, förutom att vara rödlistad, indikerar tallar av hög ålder.

I skogskanten mot befintlig kvartersmark i västra delen av planområdet, och som i planen pekas ut för industri, löper dock en stenmur och det finns i anslutning till den också en del små "rösen". Här finns förekomst av hasselsnok (egen observation), vilken är rödlistad (VU) och även upptagen i bilaga 1 (N) i artskyddsförordningen. Hasselsnoken är en värmekrävande art och förekommer bland annat i solbelysta brynmiljöer och hållmarksskog. Stenmuren samt rösen utgör en lämplig vistelsemiljö (även övervintring) och givet att skogsområdet utgörs av en hel del tallhällmark, även med visst lövinslag, så finns förutsättningar för att hasselsnok är etablerad i området.

Då det inte tidigare har funnits någon registrerad observation av hasselsnok i området, och inget som noterades i inventeringen, är det heller inget som beaktats i tidigare skede av planprocessen. Eftersom arten omfattas av skydd enligt 4 § artskyddsförordningen kan vidare utredning behövas innan exploatering av området fortskrider. Det kan även krävas dispens från artskyddet eller åtminstone samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § MB för att vidta åtgärder i området. En möjlig lösning framåt kan vara att genomföra kompensationsåtgärder genom att flytta stenmur och rösen alternativt nyskapa motsvarande på lämplig plats utanför planområdet.

När det gäller område 5 (klass 2) i NVI:n så berörs en del av detta i västra hörnet av planområdet, där utpekad främst som naturmark. Givet områdets höga naturvärden bör detta helt undantas exploatering.

I planen finns avsikten att naturmark ska kunna användas för dagvattenhantering. Det finns en utredning gjord, men det är ännu något oklart exakt var eventuella åtgärder kan eller ska utföras. Som påverkas redan i samrådsskedet så utgörs området av grunda jordlager och en hel del berg i dagen varför åtgärder för dagvattenhantering inom naturmark troligen kan vara svåra att genomföra. Redan idag finnas vissa problem med avrinning vid befintligt dagvattenutlopp i södra änden av planområdet. En del åtgärder kan i stället behöva hanteras utanför planområdet, och vissa är redan planerade. Beroende på vilka åtgärder som blir aktuella så kan förstås även det innebära en påverkan på naturmiljön i området. Det kan då också innebära att samråd (12:6) behöver genomföras.

Det finns också en framtida tanke om att sammanbinda Jennyområdet med Fridkulla-Didrikslund med GC-väg. I aktuell plan finns inte närmare preciserat något kring detta annat än att naturmark ska kunna användas för ändamålet. Något som påpekas redan tidigare är dock att det kan vara lämpligt att redan nu ta ställning till var och hur anläggande av en framtida GC- väg skulle kunna göras för att inte riskera att låsa sig vid begränsade alternativ. Om naturmark i planområdet även kommer att användas för dagvattenhantering kan det möjligen bli trångt om utrymmet där. Som ett annat exempel



på vad som kan påverka så ligger mellan Jennyområdet och nu aktuellt planområde NVI-område 5 (klass 2). Att, om så blir aktuellt, dra GC-väg inom område 5 kommer inte att vara särskilt lämpligt. Beroende på var man i stället kan anlägga vägen så skulle en sådan sak kunna ha betydelse för hur man behöver tänka avseende planområdet.

Angående att i planen peka ut ett område som naturmark, med beskrivning att bestämmelsen syftar till att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark, blir något missvisande om syftet också är att kunna tillgodose möjligheten till både dagvattenhantering och GC-väg. Sådana åtgärder kommer också ofrånkomligen att påverka naturmiljön, och de värden som finns där, varför benämningen natur då kanske inte kommer att vara helt korrekt.

Sammantaget, vad gäller naturvärden, så innebär planförslaget en inte obetydlig påverkan på dessa. Av de utpekade värden är det då främst område 6 som påverkas. Värdena här är i sig inte de högsta, varför en viss påverkan ändå bör kunna accepteras. Undantaget är förekomsten av hasselsnok (berör mer än bara område 6) vilket bör innebära ytterligare utredning, och i förlängningen kanske kompensationsåtgärder. Exploatering inom område 5 bör helt undvikas.

Utöver direkta naturvärden så finns också i skogsområdet (inte bara i planområdet) en del relativt väl upptrampade stigar, vilket indikerar att området nyttjas av allmänheten för rekreation. På en plats, inom planområdet, finns en grillplats uppförd (oklart av vem). I planhandlingarna nämns just inget kring rekreativvärden, men det är något som bör beaktas i sammanhanget.

Byggnation

Då det inom JZ områden på plankartan enligt förslag inte får finnas källare så bör det garanteras att det inte finns källarlokaliter i befintliga byggnader inom områdena då det skulle kunna bidra till att den nya detaljplanen hindrar befintliga verksamheter inom aktuella områden att utvecklas.

Ljudemmissioner, buller och störningar för närboende

Kring planområdet finns bostäder i tre riktningar inom 100 till 300 m. De berörda bostadsområdena Jenny och Didrikslund samt en bostadstomt i sydvästlig riktning. Utökning av industriverksamheter kan ge uppskov till ökade störningar från transporter, lukt, fläktar och hantering utomhus. Ljud kan spridas långt och komplext beroende på typ av ljudkälla och flera andra faktorer.

Det är av vikt att ta hänsyn till påverkan för de närboende vid utökning eller nyetablering för att minska störningar för de närboende. Människor ska kunna vistas både inomhus i sin bostad och utomhus på sin tomt utan olägenheter för hälsan.

Kommunens kommentar:

Sedan planförslaget var ute på granskning har planområdet ändrats, det sydvästra området som ni skriver om är numera borttaget. I nytt förslag tillskapas knappt någon ny industrimark utan det blir mer att ändra från byggnadshöjd till en högre nockhöjd inom befintlig kvartersmark. Sammanlagt tillskapas ca 6000 kvm ny kvartersmark för industriverksamhet fördelat på två områden. Ett nytt naturområde tillskapas mellan befintligt industriområde och bostadsbebyggelsen i Didrikslund.



Befintlig stenmur sydväst om är i nytt förslag utanför planområdet. Därmed kommer den inte att beröras av planförslaget.

En komplettering av dagvattenutredningen har gjorts som har tagit ett helhetsgrepp för området. Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till den del av naturmarken som har höga naturvärden och där föreslås inga åtgärder. Utredningen föreslår lösningar både inom och utanför planområdet.

Eventuell GC-väg som ska tillgängliggöra förbindelsen mellan Jenny och Fridkulla/Didrikslund kommer inte genomföras inom planområdet.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och bilservice. Därav bedöms det inte störa omgivande bostäder.

5. Räddningstjänst

Räddningstjänst har inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noterat.

SLUTSATS

Granskning har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18-19 §.

Inkomna synpunkter har föranlett flera justeringar i planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter genomförs följande justeringar:

Plankartan:

Plankartan har ändrats till den nya planbestämmelsekatalogen.

Planområdet har ändrats, ingen naturmark sydväst regleras i detaljplanen utan ett område öster/ sydöst om har tagits med i stället. Där finns inga höga naturvärden.

Högsta byggnadshöjd har ändrats till högsta nockhöjd (h_1).

Bebyggelsen föreslås kunna vara lite högre för fastigheten i mitten och längst in i området och trappas sedan utåt (22m, 15m, 10m i högsta nockhöjd).

K- kontor har lagts till för fastigheten Trucken 2.

G₁- bilservice har lagts till för fastigheten Välten 1.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

Ett ställningstagande har tagits att inte ta med naturmark sydväst om planområdet där det finns höga naturvärden samt möjlig levnadsmiljö för hasselsnok.



En komplettering av dagvattenutredningen har tagits fram som tar ett helhetsgrepp för området. Lösningar föreslås både inom och utanför planområdet.

Flera rubriker inom *Fastighetsrättsliga frågor* har kompletterats med förtydligande samt mer information.

STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Efter en samlad bedömning anser enheten för samhällsbyggnad att detaljplanen behöver skickas ut på en ny granskning eftersom flera förändringar har gjorts.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten
Gabriel Helgesson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten