

Granskningshandling

Detaljplan för Del av Blanka 1:40 och Blanka 1:186 med flera Hjorted, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-07-07

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2017-04-12
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-04-12
- Samrådsredogörelse, 2017-04-12
- Fastighetsförteckning, 2017-03-27
- Behovsbedömning av MKB, 2016-12-13
- Huvudstudierapport: Miljöundersökningar vid Blankaholms hamn- och sågverksområde hösten 2014
- Åtgärdsutredning för Blankaholms hamn- och sågverksområde
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2010-09-22
- Beräkning av platsspecifika riktvärden

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2017-04-13 – 2017-05-05. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset, kommunens hemsida samt Blankaholms lanthandel. Skriftliga synpunkter som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen. Miljö- och byggnadsnämnden har medgett förlängd granskningstid.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-05-05 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-04-25 |
| 3. Trafikverket | 2017-04-20 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 4. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-05-18 |
| 5. Västervik Miljö & Energi AB | 2017-05-04 |

SAKÄGARE

6. Blanka 1:139	2017-05-02
7. Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter	2017-05-02
8. Blanka 1:186 och Blanka 1:146	2017-05-02
9. Blanka 1:142	2017-05-03
10. Blanka 1:40; markägare och arrendator	2017-05-05
11. E.ON Elnät Sverige AB	2017-05-05

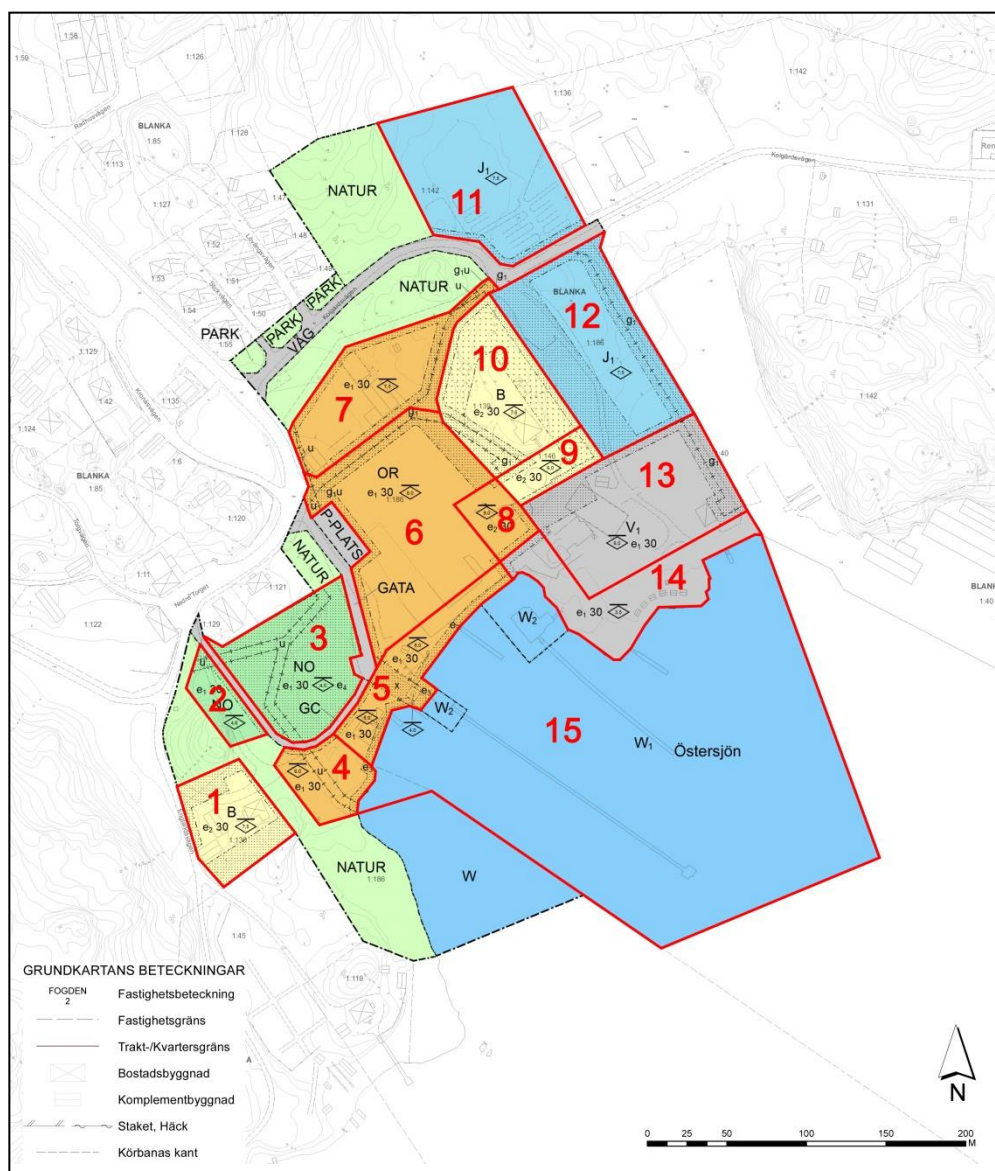
ÖVRIGA

12. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor	2017-05-03
13. Tomträttsinnehavare Blanka 1:184	2017-05-01

Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

Förtydligande: I flertalet yttranden förekommer hänvisningar till olika områden med nummer, exempelvis ”område 4”. Dessa områdesbenämningar kommer från ett tidigare informationsutskick (2016-10-27). Nedan finns områdena utmarkerade med nummer på plankartan från samrådet som ett förtydligande.



1.

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

I sitt samrådsyttrande den 1 februari 2017 framförde länsstyrelsen att planförslaget behövde kompletteras med underlag som visar på att föreslagen markanvändning är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten, geoteknik samt strandskydd. Synpunkterna har delvis beaktats men länsstyrelsen anser inte att kommunen visat på markens lämplighet avseende hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) och dagvatten samt strandskydd.

Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter avseende hälsa- och säkerhet, miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten samt strandskydd ska beaktas för att planförslaget inte ska överprövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL.

Behovsbedömning

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrande den 1 februari 2017 kvarstår.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

I princip har inget av det som efterfrågades i Länsstyrelsens samrådsyttrande (under rubrikerna MKN vatten samt spillvatten och spillvatten) genomförts. T ex avseende beskrivning av MKN vatten, dagvattenhanteringen, dricksvatten och spillvatten med förklaring till varför det finns enskilda avlopp inom kommunalt verksamhetsområde för avlopp.

Några exempel från planbeskrivningen;

Sanering, sidan 19

Det måste finnas en tydlig saneringsplan både för land och vattenområdet (Gåsfjärden). Hur, när och vad ska saneras inom föreslaget planområde? Detta påverkar vattenkvaliteten både avseende grund- och ytvatten samt slutrecipient Gåsfjärden-Östersjön. Även hur grundvattnet rör sig och hanteras/renas i samband med sanering behöver beskrivas. På sidan 32 står det dessutom att kommunen planerar att sanera det värsta kring doppkaret men inte att det ska göras och när, vilket är anmärkningsvärt. Behovet av muddring i Gåsfjärden diskuteras även på sidan 11 i behovsbedömningen. Detta resonemang måste utredas och följas upp innan vidare båtutveckling kan ske inom planområdet eftersom det kan leda till ytterligare försämringar av bad- och vattenkvaliteten om inget görs.

MKN vatten sidan 32-35

Allt vatten ska beskrivas som kommer uppströms ifrån och som påverkar planen, även beskriva det vatten som finns inom planen samt hur det vattnet påverkas och sen hur det går vidare ut i Gåsfjärden. Detta avser både yt- och grundvatten. Det är t ex mycket

viktigt att beskriva dagvattenhanteringen kring hur det tekniskt ska tas om hand inom detta förorenade planområde.

Dagvattnets rening och fördröjning ska lösas inom planen innan det går ut i Gåsfjärden. Detta efterfrågades i samrådsyttrandet men ingen utredning har gjorts, t ex vilka tekniska möjligheter det finns att lösa detta inom området. I planförslaget är enbart avvattningen beskriven. Det länsstyrelsen vill är att kommunen även ska beskriva hur dagvattnet ska renas och fördröjas inom planområdet innan det går ut i Gåsfjärden.

På sidan 33 står det att området är ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. På sidan 34 står det sedan att privata VA-ledningar finns. Dessa måste då anslutas till det kommunala nätet eftersom det är ett kommunalt verksamhetsområde. Denna motsägelse måste förtydligas. Vad måste kommunen göra avseende avloppsfrågan? Dessutom står det att en utredning pågår för ny eller kompletterande vattentäkt. Denna fråga måste vara utredd innan exploatering kan ske, vilket ska förtydligas.

Sidan 34 - Vart leds fastigheters dagvatten och vägdagvatten och hur hanteras rening och fördröjning av detta dagvatten?

På sidan 35 står ”om det finns behov av att fördröja och rena dagvatten som uppkommer uppströms planområdet bedöms detta kunna hanteras utanför planområdet”. Vad menas med detta?

I behovsbedömningen sidan 11 beskrivs förväntad ökning av småbåtstrafiken vilket i sin tur ökar belastning på VA-systemet (avloppshantering och dricksvattenåtgång). Detta måste naturligtvis utredas samt säkerställas i planen så att området klarar denna extra belastning.

Länsstyrelsens slutsats är att planens påverkan på MKN vatten och slutrecipient inte kan bedömas utifrån det som beskrivits i planbeskrivningen. Därför kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om föreslagen plan medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen uppger att pallindustrin, varvsverksamheten och utveckling av småbåtshamnen kan orsaka bullerstörningar och att riktvärden för bullernivåer inom J1, småindustri, ska säkerställas genom tillsyn. Länsstyrelsen påminner om att kommunen ska visa att riktvärdena kan klaras och planen ska utformas för att klara dessa riktvärden. Överskrids riktvärdena krävs skyddsåtgärder som ska säkerställas i plan, det vill säga på plankarta och om nödvändigt i genomförandebeskrivningen. Markens lämplighet ska vara säkerställd innan planen antas för att garantera att marken används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för (2 kap 2 § PBL).

Förorenade områden

Kommunen behöver ha ett långsiktigt helhetstänk gällande föroreningsituationen på planområdet för att säkerställa att inga risker finns för människors hälsa och miljön vid förändrad markanvändning. Utgångspunkterna i länsstyrelsens samrådsyttrande står kvar. I planbeskrivningen har kommunen i granskningskedet beskrivit valda åtgärdsnivåer och åtgärdsnivåer för en del områden på plankartan.

- Det saknas fortfarande åtgärdsnivåer för ORB.
- För B saknas administrativ bestämmelse på plankartan. Det är lämpligt att samtliga platsspecifika riktvärden ska ligga mellan KM och MKM. Likvärdiga åtgärdsnivåer ska eftersträvas på hela planområdet genom att det bland annat på lång sikt blir svårt att skilja olika gränser och risk för återkontaminering finns genom att föroreningar sprider sig.
- Område B: Inga prover har tagits på området. Länsstyrelsen anser att åtgärdsnivå för bostäder ska ligga i nivå med KM om det inte kan säkerställas genom provtagning att riskerna är mindre.
- Område NO, OR, PARK och NATUR: Om platsspecifika riktvärden ska användas ska riktvärdena justeras utifrån KM och ligga mellan KM och MKM. Länsstyrelsen anser det högst olämpligt med föroreningsnivåer över MKM (Aromat >C16-C35 och PAH-M), framförallt på område för friluftsliv och camping (NO), tillfällig vistelse och besöksanläggningar (OR) eller Park- och naturområden. Det är lämpligt att för dessa områden ha ett åtgärds mål med nivåer motsvarande KM eller platsspecifika riktvärden.
- Område GATA, VÄG, P-PLATS, GC: De generella riktvärdena för MKM ska ses som ett åtgärdsnivåtak för föroreningsnivåer. Flera av de beräknade platsspecifika riktvärdena ligger över värden för MKM till exempel för arsenik, aromat >C16-C35, PAH-M och dioxin. Länsstyrelsen anser det olämpligt med föroreningsnivåer över MKM.

Länsstyrelsen anser, med tanke på de föroreningar som finns på området, att någon typ av sanering är nödvändig av området för att säkerställa att inga risker finns för människors hälsa och miljön. I vilken omfattning kan först bestämmas när lämpliga åtgärdsnivåer är fastslagna för planområdets samtliga delar.

Ras, skred, sättningar och erosion

Länsstyrelsen anser inte att kommunen har visat hur riskerna för ras, skred, sättning och erosion inom planområdet ska åtgärdas för att minimera riskerna för människors hälsa och säkerhet.

Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkt kvarstår avseende upphävande av strandskyddet inom områden för NO – *Friluftsliv, camping och tillfällig*

vistelse och inom OR – *Tillfällig vistelse och besöksanläggningar*. Inom det större NO-området ”barkängen” tillåts enligt planförslaget uppställning av husbilar, husvagnar och villavagnar och inom de mindre NO- området i väster även campingstugor. Inom OR tillåts exempelvis restaurang- och konferenslokaler men även lokaler med övernattningsmöjligheter medges.

Länsstyrelsen anser inte att de särskilda skälen för upphävandet av strandskyddet som kommunen angett är tillämpligt för campingverksamhet, såsom stugor, husbilar, husvagnar, villavagnar (NO-området) och övriga övernattningsmöjligheter (OR-området). Områdena är idag oexploaterade och tillgängliga för allmänheten och åtgärderna skulle innebära att allmänhetens tillgänglighet till strandskyddsområdet begränsas till förmån för dessa verksamheter. Kommunen har heller inte gjort någon lokaliseringsprövning som visat på att en annan placering utanför det strandskyddade området är omöjlig eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Länsstyrelsen anser inte heller att det är lämpligt att upphäva strandskyddet i den omfattning som avses inom vattenområde W1. Som planen är utformad kan hela vattenområdet överbyggas vilket är direkt olämpligt. Byggnad av nya anläggningar i vattenområdet bör istället prövas med dispens för att bedöma anläggningarnas placering och utformning samt eventuell påverkan på undervattensmiljön.

Praxis för liknande verksamheter inom strandskydd finns bland annat i ärende M 2065-16 (Mark- och miljödomstolen) och M 7965-16 (Mark- och miljööverdomstolen).

Att området även omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och rörligt friluftsliv och obruten kust enligt 4 kap 2 och 3 §§ innebär att prövningen av strandskyddet inom sådana områden ska ske med iakttagande av särskild stor restriktivitet.

Länsstyrelsen anser dessutom att kommunens överväganden såvitt avser planens förenlighet med riksintressena är för allmänt hållna.

Planbestämmelser

V1 (Småbåtshamn och turismservice) – Planbestämmelsen för befintliga uthyrningsstugor bör ändras. Enligt Boverkets allmänna råd bör V1 endast tillämpas för sjötrafik och hamnverksamhet samt kompletterande handel och service.

a1 - Planbestämmelsen ”*Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföröreningar åtgärdats till angivna platsspecifika riktvärden*” säkerställer inte markens lämplighet eftersom de inte är lämpligt att reglera siffersatta nivåer i planbestämmelser. Kommunen behöver ta bort ”*till angivna platsspecifika riktvärden*”.

Länsstyrelsen påminner om att för att det ska gå att göra en sådan här reglering måste det vara säkerställt genom utredningar att föreningen går att avhjälpas.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten:

Beskrivningen av MKN vatten förtydligas i planbeskrivningen gällande Gås fjärdens status, resultat av provtagningar av grundvatten, dagvattenhantering, samt spillvattenhantering.

Planbeskrivningen förtydligas gällande att det inte finns några enskilda avlopp inom det kommunala verksamhetsområdet, endast privata servisledningar som ansluter till anslutningspunkten i det allmänna VA-nätet.

Provtagningar som har gjorts visar på att föroreningshalterna i sediment i vattenområdet ej är så höga att det är ekonomiskt motiverat att göra åtgärder med avseende på föroreningsnivåer. Det är därför ej aktuellt med muddring av miljökäl. Muddring omnämns endast i behovsbedömningen som ett exempel på åtgärder för att hantera havsbotten i Gås fjärden. Något behov av detta har inte identifierats. I planbeskrivningen anges att åtgärder som riskerar att orsaka förorenings spridning eller grumling ska undvikas eller åtminstone begränsas i mesta möjliga mån genom förebyggande åtgärder.

För landområdet i detaljplanen så visar provtagning att det enbart är lokalt höga halter förorening har påträffats. Det är därför ej fråga om omfattande åtgärder som behöver genomföras i hela området. Sanering på land bedöms enbart behöva göras i de delområden där förorening påträffats, vilket främst är OR området. Kommunen har åtagit sig, och budgeterat för att sanera området så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Det finns i planbeskrivningen krav på att läns vatten ska renas. Åtgärder av förorening som sker enligt planbeskrivningen bedöms förbättra grundvattenkvaliteten.

Utbyggnad av båt turism och hamnen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Eventuell påverkan från aktuella arbeten bedöms och regleras då separat för att inte miljön och vattenkvaliteten ska skadas.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar av systemet för dagvattenhantering som det ser ut i dagsläget, samt resonemang kring lösningar för dagvattenhantering vid en framtida utbyggnad av området enligt detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras även med beskrivning av grundvattnets strömning genom området samt resultaten från provtagning av grundvattnet som visar på låga halter av lösta föroreningar.

Vattenförsörjningen klarar dagens förhållanden och VA-huvudmannen ser ingen problematik i att försörja en succesiv utbyggnad enligt planen ur ett längre tidsperspektiv. Planen innebär dessutom att planerade bostadstomter i norra delen av planområdet, som i praktiken skulle kunna byggas ut och vara tvungna att försörjas, tas bort. Det innebär att samma kapacitet kan användas för de verksamheter som möjliggörs i den nya planen.

Avloppsreningsverket i Blankaholm fungerar bra och är dimensionerat för att klara ytterligare belastning.

Buller:

För att ytterligare minska risken för bullerpåverkan från en eventuell verksamhet inom del av Blanka 1:142 byts användningen J₁- småindustri mot Z-verksamheter. Användningen ändras i plankartan och beskrivs i planbeskrivningen.

Förorenade områden:

För att minimera riskerna och möjliggöra en hantering av föroreningsituationen i Blankaholm har kommunen anpassat detaljplanen efter resultaten av tidigare markundersökningar. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Område ORB har samma riktvärde som bostadsområde (B) vid ändrat eller sökt bygglöv.

För ett av B-områdena saknas administrativa bestämmelser då det ej finns historiska dokument eller tecken på att förorenande verksamhet bedrivits på platsen, det bedöms därför ej motiverat med administrativa bestämmelser. Riktvärdena i hela detaljplanen är plats-specifika och anpassade efter de föroreningar och den exponering som bedöms ske. Skydd för markmiljö, yt- och grundvatten finns kvar i modellen, och reglerar i de fall då riktvärdet av skydd av hälsa ej reglerande. I vissa fall är det värden över MKM i vissa fall under MKM. De höga halter av organiska ämnen som finns i jorden på grund av förekomster av bark och sågspån binder även föroreningarna väl vilket gör att risken för spridning minskar kraftigt.

De plats-specifika riktvärdena är baserade på markanvändning och inte aktuell föroreningsituation, så samma riktvärden skulle gälla oavsett om det finns föroreningar eller ej.

Inom några av områdena så överskrider de plats-specifika riktvärdena för enskilda ämnen de generella riktvärdena för KM respektive MKM. Detta beror på två faktorer:

- Den ena är att ämnena är relativt immobila och att exponeringsrisken i dessa områden har justerats efter planerad markanvändning. Immobila föroreningstyper, som ej avger ånga eller bedöms spridas kan lokalt tillåtas i högre halter än lättlösliga eller flyktiga ämnen. I områden där människor bedöms exponeras i låg utsträckning blir det därför ofta skydd av markmiljö eller grundvatten som är styrande för riktvärdet. Modellen för plats-specifika riktvärden tar hänsyn till detta, och då kan riktvärden för vissa ämnen bli högre.*
- Den andra faktorn som påverkar riktvärdet att bli högre än de generella riktvärdena är den höga halten organiskt material i marken, en följd av sågverksindustrin. Organiskt material binder flera av de aktuella föroreningarna hårdare till materialet och gör att risken för spridning och exponering minskar.*

De generella riktvärdena är ej åtgärds mål utan ska enbart ses som en riktlinje. De plats specifika riktvärden som har tagits fram har anpassats efter den föreslagna markanvändningen, markens beskaffenhet, områdenas storlek med mera, och kommunen anser att dessa är mer korrekta att använda än generella riktvärden. Kommunen håller dock med om att sanering inom de områden där halterna överskrider de plats specifika riktvärdena är aktuellt. Kommunen har själv åtagit sig och budgeterat för att åtgärda området vid det före detta doppkaret, som bedöms vara det mest förorenade området inom detaljplaneområdet. Övriga områden åtgärdas vid behov i samband med exploatering.

Ras, skred, sättningar och erosion:

Inom Barkängen, som bedöms vara området med sämre markförhållanden, tillåts inte någon permanent bebyggelse (mark belagd med prickmark), utan endast tillfällig uppställning av husvagnar och villvagnar. Detta enligt rekommendationer som givits i samband med geotekniska undersökningar inom området.

När det gäller gamla sågverksområdet är behovet av markåtgärder beroende av vilken typ av användning som är aktuell för markområdet. I samband med lov bör markförhållandena liksom befintliga konstruktioner inom området ses över så att en bedömning av åtgärdsbehov kan göras i det enskilda fallet i förhållande till den användning som är tänkt för platsen. Det finns inget som direkt indikerar att det finns något övergripande åtgärdsbehov inom området, varför kommunen bedömer det som lämpligast att behov av åtgärder prövas i varje enskild lovprocess.

Ovanstående resonemang kring ras, skred, sättningar och erosion förtydligas i planbeskrivningen.

Strandskydd:

Länsstyrelsen hävdar att strandområdet idag är oexploaterat och tillgängligt för allmänheten och att åtgärder som planen medger skulle innebära att allmänhetens tillgänglighet till strandskyddsområdet begränsas till förmån för föreslagna verksamheter. Inom och omkring sågverkstomten finns många äldre betongfundament med håligheter, uppstående armeringsjärn och liknande. Delar av det området har föreläggande om avspärrning eftersom det bedöms vara direkt farligt att vistas där. Västerviks kommun bedömer därför att området i dess nuvarande skick inte kan benämnas som "allmänt tillgängligt" så som Länsstyrelsen hävdar. Västerviks kommun hävdar i motsats till Länsstyrelsen att föreslagen markanvändning med möjliggörandet av verksamheter snarare förbättrar allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Att etablera verksamheter med användningarna tillfällig vistelse och besöksanläggningar samt camping och friluftsliv för också med sig krav på tillgänglighet Anpassning, vilket innebär att en etablering av sådana verksamheter skulle kunna förbättra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet generellt.

Hela området vid stranden är gammal industrimark. Inom gamla sågverkstomten längs stranden har det varit faktisk industriverksamhet medan den sydvästra stranden vid Barkängen snarare använts som deponi för bark. I de sydvästra delarna är det i dagsläget naturmark i någon mån, men denna finns ovanpå den gamla barkdeponin och är således varken naturlig, gammal eller på

andra sätt särskilt värdefull. Det enda som antyder att någon form av naturvärden skulle finnas inom området är att det faller inom det övergripande GIS-skiktet som ska illustrera riksintresset för naturvärden. I Miljöbalken 3 kap 6 § står att: "Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön." Västerviks kommun gör utifrån ovanstående lagtext bedömning att ingen prövning utifrån riksintresset för naturvärden behövs då inga särskilda naturvärden förekommer som riskerar att skadas påtagligt.

När det gäller friluftslivet finns motsvarande riksintresse med motsvarande tillhörande GIS-skikt, även detta skikt är grovt avgränsat. Lagparagrafen är densamma som tidigare citerats. Länsstyrelsen pekar på att strandskyddsprövningen ska göras särskilt restriktivt eftersom området omfattas av (bland annat) riksintresset för friluftslivet. Man pekar också på att tillåtande av campingverksamhet och andra verksamheter för besöksnäringen kan verka avhållande på en besökande allmänhet. I vår kommun finns en lång historia av välfungerande campingverksamheter som inbjuder besökare till naturupplevelser och bad även om dessa besökare inte är direkta gäster i campingverksamheten. För att peka på konkreta platser kan nämnas Lysingsbadet i Västervik, Hammarbadet i Gamleby, Blankaholms camping i Blankaholm, Tättö Havsbud och Hallmare camping i Loftabammar. Samtliga dessa fem campingplatser utgör populära besöksmål, flera av dem används som iläggsplatser för exempelvis kajakturister men de är också bra badplatser för barnfamiljer vilka nyttjas av såväl kommuninvånare, sommarboende och campinggäster. Västerviks kommun finner ingen anledning att tro att en tillkommande campingverksamhet i Blankaholm skulle fungera sämre än de redan etablerade.

Utifrån ovanstående finner Västerviks kommun det mycket osannolikt att en tillkommande turistverksamhet skulle skada området på ett sådant sätt som avses i Miljöbalken 3 kap. 6 §. Det finns således inte heller någon anledning till den särskilt strikta prövning som ska föreligga för strandskyddsärenden inom riksintresseområdena.

Det aktuella området ligger också inom riksintresseområde för den obrutna kusten men de verksamheter som avses tillåtas inom planområdet strider inte mot riksintresset varför detta inte kommenteras vidare.

Sammantaget finner Västerviks kommun att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger i enlighet med planbeskrivningen. Detaljplanen kan på intet sätt anses stå i strid med utpekade riksintressen. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående resonemang och slutsatser.

Länsstyrelsen hävdar att användningen W_1 – Småbåtshamn skulle möjliggöra att hela området kan överbyggas. Västerviks kommun hänvisar till Boverkets tolkning av användningsbestämmelser för vattenområden: "Enbart öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där kommunens avsikt med planeringen är att bevara karaktären av öppet vatten bör planläggas som vattenområde". Området som planlagts för småbåtshamn är planlagt med den intention som Boverket anger, dvs att områdets huvudsakliga karaktär av öppet vattenområde

ska bevaras. Denna intention finns beskriven i planbeskrivningen där det också tydligt anges att avsikten med användningsbestämmelsen är att möjliggöra ”mindre kompletteringar och tillägg till befintlig gästhamn”. Eftersom PBL endast ger stöd för att ange användning av vattenområden finns inte möjligheten att ange en begränsning i form av egenskapsbestämmelser för exempelvis utnyttjandegrad eller liknande inom vattenområdet.

Länsstyrelsen har också angivit i sitt yttrande att man inte anser att strandskyddet bör upphävas inom vattenområdet utan att tillkommande åtgärder där ska prövas som sedvanliga strandskyddsdispenser. Västerviks kommun vill hända att ett område som planläggs för en viss verksamhet lämpligen ska vara färdigutrett och lämplighetsprövat för den planlagda användningen av mark eller vatten.

Planbestämmelser:

Planbestämmelsen för startbesked ändras till ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats”.

Länsstyrelsen menar att uthyrningsstugorna inte ryms inom planbestämmelsen V_1 – Småbåtshamn och turismservice, utan att det endast tillämpas för sjötrafik och hamnverksamhet samt kompletterande handel och service. Kommunens uppfattning är att uthyrningsstugorna kan räknas in i definitionen av ”kompletterande service” till gästhamnsverksamheten, så som angivits i planbeskrivningen.

2.

Lantmäteriet

Plan och genomförandebeskrivning

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

3.

Trafikverket

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på planförslaget utan hänvisar till tidigare yttrande.

Kommentar:

Noteras.

4.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

e_1 anger högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per egenskapsyta. Detta blir ohanterligt då det är svårt att mäta ytan för en viss egenskapsbestämmelse, framförallt vid oregelbundna ytor och ickeraka gränser. Möjligen skulle varje egenskapsyta/area kunna anges på kartan.

Inom användningsområde ORB verkar det saknas byggrätt nordväst om u-området då utnyttjandegrad mm inte anges inom denna egenskapsgräns. Stämmer detta bör det förtydligas.

Inom NO-område med prickmark får inte byggnad uppföras, men byggnadsarea och nockhöjd regleras. Det bör förtydligas om byggnadsarea och nockhöjd ska räknas på husvagnar och villavagnar och då det i planbeskrivningen också nämns husbilar inom detta område bör förtydligandet gälla också sådana.

Under rubriken ”Utförande” på plankartan anges lägsta grundläggningsnivåer för huvudbyggnader mm. Enligt planbeskrivningen, s.22, finns också en lägsta tillåtna grundläggningsnivå för enklare byggnader på +1,5 m. Detta bör också anges under utförande- rubriken på plankartan.

b₂ på kartan, inom Blanka 1:40, finns inte förklarat under planbestämmelser.

Under rubriken ”Villkor för startbesked” står att startbesked inte får ges förrän eventuella markföroreningar åtgärdats. I planbeskrivningen, s.29, står att innan bygglov kan beviljas krävs godkännande från tillsynsmyndigheten för de åtgärder som vidtas avseende markföroreningar. Texten om detta villkor för att bevilja bygglov bör också stå i plankartans text.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen, s.35, står om elledningar i mark där byggnad mm inte får uppföras utan ledningsägarens medgivande mm. Finns det någon karta över var dessa elledningar finns inom planområdet?

Miljö

Även för vattenområdet W₂ som får överbyggas ska det vara en bestämmelse om att sanering ska göras i de fall byggnationen medför att sediment påverkas.

Kommentar:

Plankartan:

Varje egenskapsytas area kommer att finnas beräknad och angiven i bilaga till den laga kraftvunna planen för att underlätta bygglovshandlingen inom planområdet.

Norra delen av ORB-området kompletteras med egenskapsbestämmelser.

Angiven nockhöjd och utnyttjandegrad inom det punktprickade NO-området är angivna för att reglera uppställningen av busvagnar och villavagnar vid bygglovprövning.

*För bestämmelse angående lägsta grundläggningsnivå gäller följande skrivning:
”Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnader och byggnader som människor stadigvarande vistas i är +2,7 meter över nollplanet. Lägre nivåer kan accepteras*

*om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning”.
Planbeskrivningen korrigeras i enlighet med gällande skrivning.*

Plankartan korrigeras så att b_2 inte anges i plankartan.

*Plankartans skrivning ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföreningar åtgärdats.” är formulerad i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer och kommer därför inte att ändras.
Skrivningen ”Innan bygglov kan beviljas krävs godkännande från tillsynsmyndigheten för de åtgärder som vidtas avseende markföreningar” kvarstår som ett förtydligande i planbeskrivningen.*

Planbeskrivning:

Information om ledningars sträckning inom planområdet får inhämtas från ledningsdragande verk.

Miljö:

Bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföreningar åtgärdats.” läggs till för område W_2 .

5.

Västervik Miljö och Energi AB

När nu naturområdet längs Kolgårdsvägen har minskats ned, ligger del av ledningsrätt (0883-3538.1) på kvartersmark utan u-område. I ledningsrätten finns en dagvattenledning som leder vattnet vidare under väg 763 Uppströms dagvattenledningen bör det finnas något slags dikessystem som troligen samlar upp vatten från Kolgårdsvägen. Det bör utredas hur gatuavvattningen sker och vilken mark som tas/behöver tas i anspråk för detta. Dikesbotten bör inte vara inom byggrätt.

Inom ytan för teknisk anläggning i västra delen av planområdet direkt öster om Englandsvägen finns även en avloppspumpstation.

Kommentar:

U-område för ledningsrätt (0883-3538.1) läggs till i plankartan.

Gatuavvattning, dikessystem samt mark som är ianspråktagen/ bör tas i anspråk för detta ändamål har setts över. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar av systemen. Inga tillägg av markområden för ändamålet i plankartan har bedömts nödvändiga.

Information om avloppspumpstation läggs till i planbeskrivningen.

6.

Blanka 1:139

Område 10: Blanka 1:139

Dess ägare godtar inte att del av villatomt 1:139 utpekas som en vägsamfällighet för fastigheterna 1:186/1:146. Ej heller någon vändplan eller uppställningsplats för fordon eller annat på fastigheten Blanka 1:139. Varje fastighet måste hantera/utforma sin egen

vändplan/uppställningsplats samt P-plats för ev. gäster, vilket även gäller fast. 1:146 ("Runda Huset/Turbinhallen"). Dessutom har nämnda fastigheter 3 st. igenvuxna egna vägar att tillgå. (Se även nedan.)

- Fast.1:139 har på Detaljplan utmärkt Begränsning av markens utnyttjande (+mark, detta godtages ej!). Gångse punktmark om 4,5 m från fast.hetsgräns gäller.
- Med hänvisning till Jordabalken (Rättsförhållanden mellan grannar) 3 kap. 1§ -2§ skall Cypresshäck på tomtgräns (1:139 – 1:146) skäras ner till max. 1,2 m höjd.
- Prickmarken på Fast. 1:186 Småindustri skall vara Parkmark mellan bef. väg och tomtgräns till Bostad 1:139 i norr.
- Prickmarken på Fast. 1: 186 (söder om 1:139, norra delen) är borttagen och "krympt" till en "smal remsa" accepteras ej, skall vara enl. karta 2016-12-22.
- Bef.väg (norra delen) sydväst om fast.1:139 (genomfart från nedre torget till Pallfabr.) är borttagen, vilket innebär ett "försvarande" av all ortstrafik. Accepteras ej.

Motiveringen till ovan nämnda är:

- att Område 8 (1:146) ges möjlighet till verksamhet av typen *tillfällig vistelse och besöksanläggningar. Restaurang och konferenslokaler, kulturella-religiösa verksamheter, utställningar och hantverk.*
- att Område 9 (1:146) ges möjlighet till ändamålet *bostäder samt bostadskomplement.*
- Vilket innebär att Ej heller accepteras *nockhöjd max 6,0 meter (skall vara bef. takkonstr./bygg höjd).* "Befintlig byggnad" med befintlig byggnadshöjd/nockhöjd/takkonstruktion gäller fast. 1: 146!"
OBS! Det finns och byggs mängder av fastigheter med platta tak konstruktioner.
- Prickmark gäller hela fast.ytan 1:146 nordost Runda Huset (Område 9). Befintlig utsikt från fast. 1:139 skall behållas!
- att Område 12 (1:186) ges möjlighet till ändamålet Z.?
Verksamheter,PBL4 kap.5§1st 3p.? (Området vore lämpligare för bostadsändamål.)
- Inritad/föreslagen prickmark måste gälla fram t.o.m. bef.väg inom området. Denna Prickmark är lämplig som Parkmark och får ej nyttjas till verksamhet.
- Ovan nämnda väg måste vara samfällighetsväg/kommunal huvudman och måste behållas. Rejäl "vägbank" finns och grundförhållandena på vägen är goda. Likaså följer V.o.A. ledningar (ledningsrätt) till område 13 Servicehus samt Båt toa brygga och fast.1:40 nämnda väg.
- OBS. inritat U-område skall följa vägen och bef. ledningar, ej gå över Parkmark! A. ledn. från fast. 1:146 och 1:139 går likaså ut till område 13 (brunn Servicehus).
- Generellt gäller att Område 8 (1:146) liksom Område 9 (1:146) och Område 12 (1:186) har egna befintliga vägar (flera igenvuxna) till respektive fastighet (se tidigare områdeskartor). Alltså accepteras ej föreslaget nyttjande av fast. Blanka 1:139 *del av*

villatomt till någon vägsamfällighet! Dessutom konstateras att Område 9 har en "långsamt" igenväxande väg norrut, som även användes av ägaren till fast. 1:139 men grind demonterades och staket sattes upp under 2016. All trafik förbjöds av ägaren till 1:146/1:186.

- Önskvärt är att möjlighet för gångtrafik ges för ägarna av 1:139 så att vi enkelt kan nå hamnområdet.

Kommentar:

Markreservatet för gemensambetsanläggning för väg inom Blanka 1:139 ligger inom befintligt servitut för tillfart till förmån för Blanka 1:146. Kommunen ser ingen anledning att frångå befintligt servitut utan bedömer befintlig lösning för tillfart som det lämpligaste alternativet för Blanka 1:146.

Gemensambetsanläggning för väg avser dock endast tillfart för boende till Blanka 1:146 och inte någon form av vändplan eller parkeringsplats. Parkering förutsätts vara löst inom respektive fastighet. Gällande gäster till en eventuell verksamhet i västra delen av Blanka 1:146 finns ett befintligt servitut för tillfart till denna del av fastigheten som vid behov kan nyttjas av gäster eller för transporter. Sådana transporter är inte avsedda att gå över fastigheten Blanka 1:139.

Plusmarken inom fastigheten Blanka 1:139 är en av flera åtgärder för att minska eventuella störningar från industriverksamheten. Det bedöms inte som lämpligt att bygga ut huvudbyggnaden närmare omkringliggande verksamheter. Observera att plusmark tillåter komplementbyggnader. Det är således endast huvudbyggnaden som inte får byggas ut inom området med plusmark.

Att göra prickmark-området inom Z- området på Blanka 1:186 till parkmark gör att resterande delar av Z- området blir ytterst begränsade. Det bedöms inte som ett motiverat ställningstagande att göra prickmarken till parkmark sett till vilka begränsningar det skulle innebära för nyttjandet av den resterande marken avsedd för verksamheter.

Prickmarken på Blanka 1:186 längs den västra gränsen av Blanka 1:139 har minskats då det bedöms att prickmarken inte är nödvändig för att säkra tillfart till västra delen av Blanka 1:142 då detta säkras i och med servitut. Det finns därför ingen anledning att ha en bredare prickmark än 4,5 meter som gäller generellt inom planområdet mellan olika användningsområden.

Vägen mellan Nedre Torget och Palfabriken som går via gamla smedjan bedöms inte som nödvändig att säkerställa för allmän trafik eftersom kommunikationen mellan dessa målpunkter kan ske via Kolgårdsvägen.

Nockhöjden på 6 meter bedöms som rimlig för östra delen av Blanka 1:146 för att exempelvis utbyte av takkonstruktion ska göras möjlig. Om huvudbyggnaden ska ersättas med en ny huvudbyggnad är 6,0 meter en rimlig höjd för att kunna bygga ett normalt enplanshus.

Det är inte rimligt att belägga östra delen av Blanka 1:146 med mer prickmark än i planförslaget. Östra delen av Blanka 1:146 har prickmark 4,5 meter från fastighetsgräns precis som motsvarande bostadsfastigheter, och bör rimligen ha det för att likställa förutsättningarna för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Z- området inom Blanka 1:186 lämpar sig inte för bostadsändamål av flera skäl. Det ligger inom det generella riskområdet kring reningsverket och i direkt anslutning till mark som är planlagd för industri.

Kommunen har gjort bedömningen att endast en gemensambetsanläggning för väg inom Z-området på Blanka 1:186 är motiverad. Det östra av de två vägalternativen har bedömts som lämpligast för att få till ett så ändamålsenligt markutnyttjande av Z-området som möjligt. Det bedöms också vara det vägalternativ som är av bäst kvalitet och som når alla fastigheter på mest tillfredställande sätt. Vägen som reserverats för gemensambetsanläggning är inte av tillräckligt stort allmänt intresse för att kunna motivera att vägen skulle göras till allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.

U-områden pekas inte ut för privata servisledningar. Rätten att ha ledningar på annans mark regleras lämpligen genom civilrättsliga avtal som kan ligga till grund för avtalsservitut.

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strandområdet genom bestämmelsen x – ”markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik” samt genom det allmänna naturområdet i sydvästra delen av planområdet.

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanearbetet.

7.

Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter

- Allmänt konstateras att de av V-vik's Kommun ej övertagna befintliga vägarna inom upprättat Planområde skall ”hanteras” av Vägsamfällighet bestående av ägarna till Blanka 1:40 och 1:186/1:146. Lämpligast är att V-viks Kommun är huvudman för nämnda vägar.
- Noterbart är att tidigare upprättade dokument bekräftar att samtliga befintliga vägar kan användas av alla! (borttagna servitut) Detta innebär att befintliga/existerande vägar ej skall/kan stängas! Detta så att allmänhetens tillträde till Vattenområde och Friluftsområde säkerställs.
- Lämpligaste tillfartsväg till Uppställningsplats/Vattenområde är den sydliga och ej föreslagen ”betongplattväg” med undermålig grundläggning.
- Båt toa. tömning, (LOVA pengar) befintlig anläggning förses med längre brygga, vilket förfaller beslutat inom V-vik Kommun.
- Bränslemodul för tankning av båtar/bilar (diesel/bensin) möjliggörs.
- Eternit dumpning utförd på fast.1:40 av utomstående. Ärendet har behandlats och lämnats utan åtgärd.
- Fast. 1:186 benämnd Atelje i Plan- och Genomförandebeskrivning används/brukas för uthyrningsändamål/boende?
- Redovisning av Investering/kostnader i kronor för V-viks Kommun, så att endera part/markägare inte känner sig förfördelad i hanteringen? (Miljöpåverkad mark? Mark prover Miljö?) Detta gällande förvärv av Allmänplatsmark 12.909 m² från Blanka 1:186 och 5.717 m² från Blanka 1:142. (naturmark, GC-väg, gata, parkering)

Likaså hänvisas till Skrivelse -170120 från markägare Inge Hyckenberg och arrendator Mats Adलगren/Sonja Hedman-Folke med Rubriken: *Fördjupade synpunkter från markägare och arrendator gällande Blankaholms Gästhamn och ViBryrOssSmåland ek.för.*

Kommentar:

Kommunen har gjort ett generellt ställningstagande att de vägar som inte redan är allmänna vägar inom planområdet inte är av tillräckligt stort allmänt intresse för att kunna motivera att de skulle göras till allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har gjort bedömningen att endast en gemensambetsanläggning för väg inom Z-området på Blanka 1:186 är motiverad. Det östra av de två vägalternativen har bedömts som lämpligast för att få till ett så ändamålsenligt markutnyttjande av Z-området som möjligt. Det bedöms också vara det vägalternativ som är av bäst kvalitet och som når alla fastigheter på mest tillfredställande sätt.

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strandområdet genom bestämmelsen x – ”markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik” samt genom det allmänna naturområdet i sydvästra delen av planområdet.

Planen möjliggör att en bränslemodul kan anordnas inom användningen V₁ ”Småbåtshamn och turismservice”. Anordnandet av en bränslemodul måste dock samordnas med övriga intressen/ användningar inom användningsområdet. Det är exempelvis inte lämpligt att anordna en bränslemodul i närheten av uthyrningsstugor med tanke på säkerhet och skyddsavstånd.

Planen möjliggör förlängning av befintliga bryggor. En sådan åtgärd kan dock kräva ett tillstånd för vattenverksamhet och bygglov.

De pengar som finns avsatta för åtgärder i Blankaholm är de som budgeterats för marksaneringsåtgärder samt anläggande av gata, gång- och cykelväg samt en allmän parkering med tillhörande parkmark.

Synpunkter lämnade för fastigheten Blanka 1:40 under samrådet under rubriken ”Fördjupade synpunkter från markägare och arrendator gällande Blankaholms Gästhamn och ViBryrOssSmåland ek.för.” finns besvarade i samrådsredogörelsen. Kommunen står fast vid samma bedömning som gjordes i samrådsredogörelsen.

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanearbetet.

8.

Blanka 1:186 och Blanka 1:146

Förslag till förändringar i detaljplanen:

- Vändplanen där vägen går ner till marina anser vi är alldeles för stor och inkräktar mycket på vår mark. Område 3, där vi hade tänkt oss att ha stugor, campingvagnar och campingbilar det omfattar 700 kvm vilket är alldeles för inkräktande.
- Marken på område 3 är på förslag idag som prickmark, vi har på förslag för ändring att kunna få ett antal stugor på området, markbärgighet kan ordnas genom att man gjuta fundament som är

- stabila nog för ändamålet, och ger oss mera möjlighet att placera ett antal stugor.
- Området mitt emot parkeringen som markerats med PARK där våra vägskyltar, till affären, Campingen Gästgiveriet finns idag är på förslag som Naturmark, vi vill härmed på trycka att hänvisningsskyltarna är viktiga för oss näringsidkare och de måste få finnas kvar.
 - Marken bakom "Tvättstugan" är på förslag som prickmark och är rätt omfattande, ger ej möjlighet att göra någonting på området, (25 m) ska inte vara mer än 4 meter gräns.
 - Vägen som går upp mot pallfabriken ska förbli tillhörigt Blanka 1;186, används idag av pallfabriken som vändplan samt besökare till Galleriet, vi anser att vi har mest nytta av vägen.
 - Vi önskar oss mera utförlig beskrivning hur kommunen hade tänkt sig att hantera fundamenten där parkeringen ska vara, så det inte försämrar hållbarheten av fundamenten då vi ska ha stugor på området längre fram.
 - Det finns idag ett bygglov för en skylt i början av parkeringen, mitt emot "Tvättstugan" vi vill säkra att även denna får finnas kvar.
 - Vi har idag vatten, avlopp elledning under fundamentet där parkeringen ska planeras, vi vill säkra att även dessa ska få finnas kvar.

Kommentar:

Vändplanen har utökats marginellt i förhållande till samrådsförslaget. Vändplanen är utformad efter standardiserade mått för att möjliggöra för ett fungerande underhåll av gata, GC-väg och vändplan. I förhållande till hur mycket mark som tagits i anspråk i dagsläget för gata och parkering är det endast ytterligare ca 180 m² som tas i anspråk för vändplanen. NO-området med prickmark (benämnt område 3) utgör ca 4650 m² och NO-området utan prickmark (benämnt område 2) utgör ca 1580 m².

Prickmarken på område 3 bedöms som nödvändig med hänvisning till markens beskaffenhet. Med utgångspunkt i de markundersökningar som gjorts bedöms det inte som lämpligt att möjliggöra uppförande av stugor inom område 3. Detta möjliggörs istället inom område 2 där markförhållandena är bättre.

Prickmarken bakom tvättstugan är 12 meter bred, vilket är i linje med Trafikverkets rekommendationer om ett generellt byggnadsfritt avstånd på minst 12 meter för nybyggnationer mot statlig väg.

Vägen mellan gamla smedjan och pallfabriken är fortfarande brukbar trots att vägen överförs till naturmark. Kommunen har bedömt det som lämpligt att hela området som i granskningsförslaget markerats som natur, ska vara natur med kommunalt huvudmannaskap så att kommunen kan säkerställa att naturmarken underhålls på ett sådant vis att den också fungerar som avskiljande barriär mellan verksamheter och potentiella bostäder.

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanearbetet.

9.

Blanka 1:142

Som fastighetsägare till Blanka 1:142 vill jag härmed lämna mina synpunkter till det pågående detaljplanarbetet med diarienummer 2012_396. En del av min fastighet ligger längs Kolgårdsvägen, mellan fastigheterna Blanka 1:47, Blanka 1:48 och Blanka 1:49 till väst samt fastigheten Blanka 1:136 till öst, får vid ett eventuellt antagande av den detaljplan som föreslås med nya planbestämmelser andra användningsområden än de som i dagsläget gäller (Detaljplan för Blanka 1:142 m.fl. Laga kraft vunen 1997-01-14).

I gällande detaljplan (Detaljplan för Blanka 1:142 m.fl. Laga kraft vunen 1997-01-14) för området avses det på ovannämnda del av min fastighet, Blanka 1:142, två användningsområden. Dels en del till väst för bostadsändamål och en del till öst för naturändamål som en buffert mot Blanka 1:136 och den industriverksamhet som där bedrivs. Jag anser att planbestämmelserna i den gällande detaljplanen var ursprungligen genomtänkta och anpassade lösningar för min fastighet Blanka 1:142. Jag anser att gällande detaljplan tar hänsyn till min fastighets värde och utvecklingsmöjligheter. Motsatsvis anser jag att den föreslagna ändringen av den gällande detaljplanen innebär ett stort ingrepp på min fastighets tänkta utformning och drabbar mig direkt ekonomiskt. Jag får på denna del av fastigheten, om den nya detaljplanen antas, användningsområde till övervägande del Småindustri (PBL 4 kap. 5§ 1 st. 3p) samt Naturområde (PBL 4 k a p . 5§ 1 st 2p). Enligt gällande detaljplan har jag lukrativ mark i denna del Blanka 1:142 markerad som B II (e 30) som tillåter byggnation av bostäder med upp till 30 % i byggarea av, en på denna mark, tänkbar avstyckad fastighets totala area. Därutöver finns i gällande detaljplan en del som är avsedd som "Skydd" i form av bibehållande av trädplantering mot Blanka 1:136 och den industriverksamhet som där bedrivs. Jag förespråkar att man behåller den gällande utformning i den föreslagna detaljplanen i specifikt denna del av Blanka 1:142. Det fanns en anledning varför avstyckningar beviljades på andra sidan fastighetsgränsen och att Blanka 1:47, Blanka 1:48 samt Blanka 1:49 uppstod. Rent topografiskt är det i denna del av Blanka 1:142 gynnsamt för avstyckning och bebyggelse enligt gällande detaljplan där det för övrigt i min fastighet saknas samma goda förutsättningar.

Det skrivs i er behovsbedömning följande: "Kommunstyrelsen beslutade 2016-06-21 §247 att planområdet, i linje med markägarnas och intressenternas önskemål, skulle utökas från att omfatta en del av Blanka 1:40, till att inbegripa ett större område i centrala Blankaholm." (Upprättande av detaljplan för del av Blanka 1:40 och Blanka 1:186 med flera, Blankaholm, Västerviks kommun, Kalmar län; "Behovsbedömning/avgränsning av behovsbedömning (MKB)" 2016-12-13).

Jag tycker, som fastighetsägare till Blanka 1:142, att den föreslagna detaljplanen inte ligger i linje med mina önskemål som varken markägare och intressent vad avser förändringen av användningsområden på ovannämnda del av min fastighet.

Informationen om de förändrade användningsområdena inom det förändrade detaljplaneområdet där den ovannämnda delen av min fastighet berörs har undkommit mig som normalkunnig lekman, i det stora informationsflödet under detaljplanearbetets gång. Jag vill att revideringen av den gällande detaljplanen, avseende den ovannämnda delen av min fastighet Blanka 1:142, tas bort från den föreslagna detaljplanen. Jag vill att användningsområden i gällande detaljplan, betecknade som B II (e 30) samt Skydd bibehålles vid ett antagande den föreslagna ändringen av detaljplan.

Kommentar:

Kommunen har vid granskning av gällande plan för fastigheten Blanka 1:142 gjort bedömningen att gällande bestämmelser för bostäder och skydd inte är lämpliga eller tillräckliga sett ur dagens perspektiv på miljö och säkerhet för bostäder invid industriverksamhet. Skyddsområdet bedöms inte som tillräckligt för att garantera en god boendemiljö för planlagda bostadstomter. Med bakgrund i denna bedömning har kommunen en skyldighet att planlägga marken för lämpligare ändamål. Därav de nya användningarna natur (NATUR) och verksamheter (Z). Eftersom genomförandetiden för gällande detaljplan löpt ut har kommunen möjlighet att göra denna typ av förändringar om de bedöms nödvändiga.

10.

Blanka 1:40; markägare och arrendator

Under avsnittet markföroreningar sid 14 har område J₁, Z och V₁ klumpats ihop och där har skrivits ”att på ett fåtal punkter förekommer förhöjda halter, medan området som helhet visar på låga medianhalter. Halterna bedömdes ej behövas åtgärdas i åtgärdsutredningen men det bedöms att det finns en risk för att påträffa förorenade massor vid en exploatering”. Här önskar vi att område V₁, skrivs separat, för att den fakta vi har i nuläget är följande: På område V₁ är det taget 3 samlingsprover av arrendator ViBryrOss med tillåtelse av markägaren på Blanka 1:40 vintern 2014, samt sedan har det i miljöundersökningen 2016 tagit 2 prover, varav ett av dessa i 3 nivåer, på ytan, 60 cm ner och 90 cm ner. Samtliga prover låg under gränsvärdet för den verksamhet vi föreslaget på platsen, dvs mindre känslig markanvändning.

Den kommunala gata som kommer att byggas, skall vara bilväg tom Restaurang Havsterrassen. Vi förutsätter att det är tillåtet att markägaren på Blanka 1:40 har möjlighet att anlägga parkeringsplatser i nära anslutning till den kommunala vägen så att gäster och personal kan använda kommunala vägen först och sedan köra in på parkeringsplatserna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras så att förutsättningarna avseende markföroreningar och åtgärdsbehov för V₁-området beskrivs separat.

Den kommunala gatan för allmän biltrafik utgör endast det område som markerats som GATA. Den biltrafik, exempelvis för varutransporter och likanande, som kan komma att bli nödvändig till restaurang Havsterrassen kan

ske längs den väg som markerats som GC, gång- och cykelväg. Parkering ska i första hand lösas på den egna fastigheten.

11. E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

12. HSO;s Referensgrupp för samhällsfrågor

Vi hänvisar till vårt tidigare svar kring berört ärende. Samtidigt framgår i nya handlingarna – plan- och genomförandebeskrivning sidan 29-30, att följa kommunens tillgänglighet policy inom de områden som vi framlagt i ärendet den 27 dec, 2016. Att följa reglerna kring hänsyn till tillgänglighet inom berört område.

För övrigt inga andra synpunkter i ärendet.

Kommentar: *Noteras.*

13. Tomträttsinnehavare Blanka 1:184

Blankaholm har redan en fungerande och detaljplanlagd Camping, där vi innehar tomträtten och betalar avgiften till kommunen.

För att berika Blankaholm borde den nya detaljplanen inneha andra verksamheter än campingplatser. Blankaholm behöver bostäder och arbetsplatser för åretruntboende. Vi menar att ännu en campingplats skulle utarma den som redan finns. Blankaholm behöver fler åretruntverksamheter som industri och handel för att inte bara leva en kort tid på året.

Kommentar: *Planen är utformad med utgångspunkt i lämpliga verksamheter för planområdet och markägarens önskemål om användningar. Kommunen ser möjliggörandet av föreslagna verksamheter som ett led i utvecklingen av Blankaholm som bostads- och serviceort. En utveckling med fler besökare och en allmän upprustning av hamnområdet torde gynna både befintliga och nya verksamheter.*

SLUTSATS

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

Inkomna synpunkterna har föranlett ändringar i planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande justeringar:

Ändringar på plankartan:

- J_1 – Småindustri ersätts med Z – Verksamheter.
- Planbestämmelsen för villkor för startbesked ändras till "Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats".
- Norra delen av ORB-området kompletteras med egenskapsbestämmelser.
- Egenskapsbestämmelsen b_2 tas bort.
- Planbestämmelsen a_1 – Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats, läggs till för område W_2 .
- U-område för ledningsrätt (0883-3538.1) läggs till.
- Komplettering med u-områden för dagvattenhantering.
- Tillägg av utfartsförbud mellan kvartersmark (ORB) och väg 763.

Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:

- Beskrivningen av MKN vatten förtydligas med avseende på Gås fjärdens status, resultat av provtagningar av grundvatten, dagvattenhantering, samt spillvattenhantering.
- Förtydligande gällande att det inte finns några enskilda avlopp inom det kommunala verksamhetsområdet, endast privata servisedningar som ansluter till anslutningspunkt i det allmänna VA-nätet.
- Förtydligande gällande att det finns medel avsatta för saneringen vid doppkaret i kommunens investeringsbudget och att kommunen avser planera och genomföra saneringsåtgärderna i direkt anslutning till då planen vunnit laga kraft.
- Komplettering med beskrivningar av systemet för dagvattenhantering som det ser ut i dagsläget, samt resonemang kring lösningar för dagvattenhantering vid en framtida utbyggnad av området enligt detaljplanen.
- Komplettering med beskrivning av grundvattnet strömning genom området samt resultaten från provtagning av grundvattnet som visar på låga halter av lösta föroreningar.
- Användningen J_1 – Småindustri ersätts med Z – verksamheter. Komplettering med beskrivning av användningen Z för aktuell del av planområdet.
- Förtydligande gällande underlag för beräkning av plats specifika riktvärden.
- Förtydligande av resonemang kring ras, skred, sättningar och erosion.
- Komplettering av diskussion kring påverkan på riksintressen.
- Komplettering av argumentation för upphävande av strandskydd.
- Förtydligande gällande att angiven nockhöjd och utnyttjandegrad inom det punktprickade NO-området är angivna för att reglera uppställningen av husvagnar och villavagnar vid bygglörprovning.
- Korrigering av skrivning gällande lägsta grundläggningsnivå.
- Komplettering med information om avloppspumpstation.
- Komplettering med beskrivning av utfartsförbud mellan kvartersmark (ORB) och väg 763.

De ändringar som föranletts efter granskningen ligger i linje med vad som behandlats under processens gång. Ändringarna efter granskningen är av en sådan omfattning att bedömningen gjorts att det finns behov av ytterligare en granskning. Detta för att alla berörda myndigheter och sakägare ska ha möjlighet att yttra sig kring ändringarna innan planen går upp för antagande i

kommunfullmäktige till hösten 2017. Förslaget till *detaljplan för del av Blanka 1:40 och Blanka 1:186 med flera* kan efter ovanstående ändringar skickas ut för en förnyad granskning.

Samhällsbyggnadsenheten

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fanny Hansson', with a stylized, flowing script.

Fanny Hansson
Planarkitekt