

Antagandehandling

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-11-03

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2017-07-07
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-07-07
- Granskningsutlåtande, 2017-07-07
- Fastighetsförteckning, 2017-07-07
- 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 enligt utökat förfarande. Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd under tiden 2016-12-23 – 2017-01-23 och granskning under tiden 2017-04-13 – 2017-05-05. Då planförslaget genomgick större förändringar efter första granskningen genomfördes en förnyad granskning under tiden 2017-07-10 – 2017-08-11. 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 och granskningen har bemötts i samrådsredogörelsen 2017-04-12, respektive granskningsutlåtandet 2017-07-07. Länsstyrelsen, Trafikverket, Miljö- och byggnadsnämnden samt sakägare har medgett förlängd granskningstid.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-08-28 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-08-10 |
| 3. Trafikverket | 2017-04-14 |

KOMMUNALA ORGAN

4. Miljö- och byggnadsnämnden	2017-08-16
5. Västervik Miljö & Energi AB	2017-08-10
6. Kulturenheten	2017-08-14

SAKÄGARE

7. Blanka 1:139	2017-08-10
8. Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter	2017-08-10
9. Blanka 1:186 och Blanka 1:146	2017-08-22

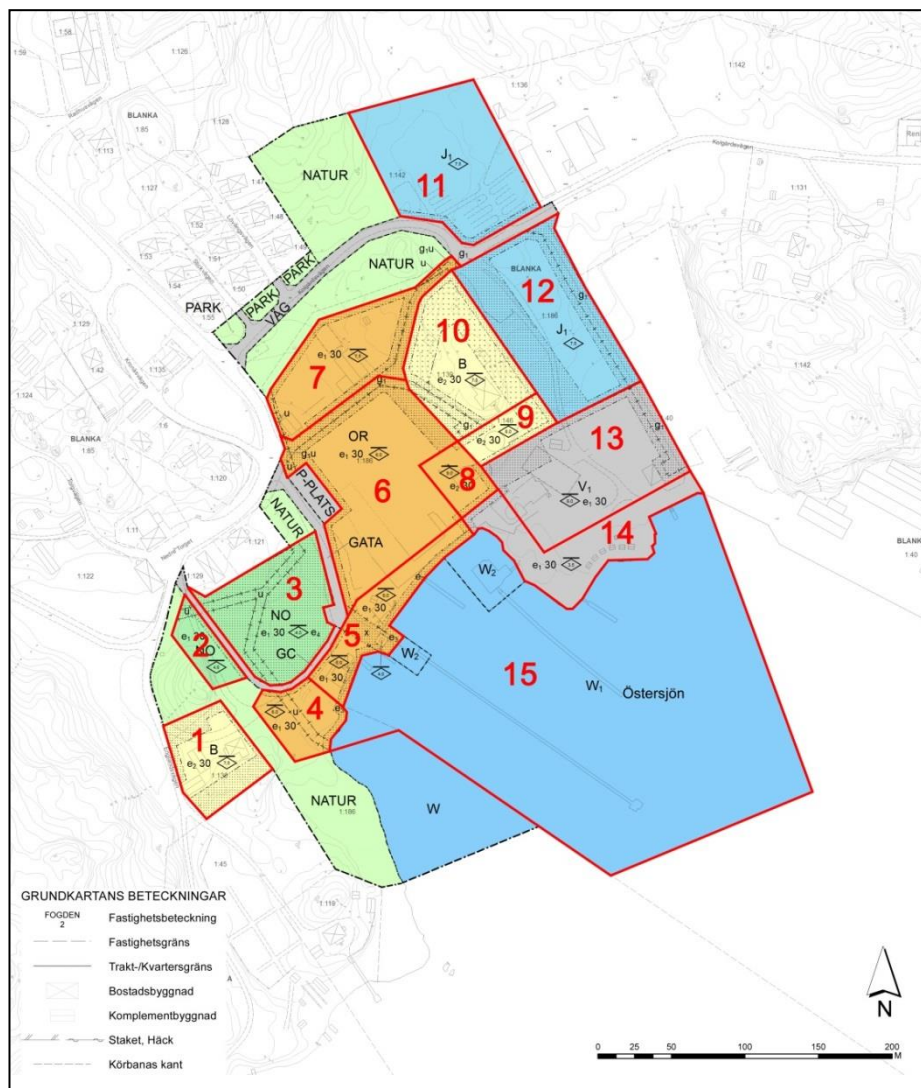
ÖVRIGA

10. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor	2017-08-04
--	------------

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

Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter avseende strandskydd och hälsa och säkerhet ska beaktas för att planförslaget inte ska överprövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver upprättas. Frågor om hälsa och säkerhet samt strandskydd behöver dock beaktas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

MKN vatten uppströms bör beskrivas mer ingående t ex att planområdet ligger inom kustområde 71/72 och att det finns en grundvattenförekomst precis nordväst om föreslaget planområde. Det yt- och grundvatten som kommer in påverkar naturligtvis även detaljplaneområdet och måste i vissa fall åtgärdas innan vattnet kommer in i planområdet. Det vatten som passerar planområdet ska sen i sin tur inte ytterligare belastas av planområdets befintliga verksamheter/bebyggelse eller genomförande av de nya föreslagna etableringar/exploateringar vilket kan leda till att slutrecipienten Gåsfjärden, som redan har måttlig ekologisk status, belastas. Dagvattenhanteringen har nu tydligare beskrivits och kommunen menar att dagvattnet i dagsläget inte tillför några föroreningar vare sig närsalter eller andra miljöfarliga ämnen. Ett resonemang har förts kring hur och vad som kan komma att påverka. Åtgärder kan då bli aktuella för att inte ytterligare belasta Gåsfjärden med förorenat yt- och grundvatten från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Av planförslaget framgår att två större verksamheter i östra Blankaholm samt varvsverksamhet och utveckling av småbåtshamnen kan orsaka bullerstörningar. Området mellan verksamhetsområdet och bostäder har därför försetts med naturmark samt prick- och korsmark på bostadsfastigheterna för att klara riktvärdena för buller. Planförslaget saknar dock redovisning av buller från de tunga transporter till industriområdet och varvsverksamheten som kommer att belasta Kolgårdsvägen där ett ORB-område (tillfällig vistelse, besöksanläggningar och bostäder) föreslås.

Klimatanpassning

På sidan 40 bör texten kring teknisk anläggning-avloppspumpstation utvecklas. T ex på vilken höjd över havet ligger avloppspumpstationen i dagsläget? Finns det risk för översvämning i pumphuset och vilka åtgärder ska i så fall göras för att klimatanpassa detta pumphus?

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att marken kan anses lämplig när föroreningsnivåerna är i nivå med de platsspecifika riktvärdena för specifikt område som är beskrivna i planhandlingar.

Strandskydd

I de skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 5 som kommunen angett som särskilt skäl ska det enligt förarbetena prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106). Kommunen ska därför göra en lokaliseringsprövning. Länsstyrelsen har påpekat detta i såväl samråds- som granskningskedet men detta har inte gjorts. Länsstyrelsens slutliga ställningstagande kan därför inte göras i detta skede. Därför kvarstår länsstyrelsens synpunkter från granskningsyttrande 1 för det ändamål som avses med område NO och delvis inom OR-området. Inom OR området bedömer länsstyrelsen efter besök på platsen den 3 augusti 2017 att området för f.d. sågverkstomten kan anses ligga avskilt av befintlig verksamhet och därmed vara lämpligt för det ändamål som avses med planen. Övriga OR-området (längs stranden) bedöms ur strandskyddssynpunkt inte lämpligt att exploatera och då ej möjliga att upphäva strandskyddet i.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att risk för hälsa och säkerhet kvarstår för den enskilde gällande sågverkstomten (se s 23 i planbeskrivningen). Detta eftersom området enbart föreslås spärras av istället för att betongstrukturer med håligheter, armeringsjärn och annat tas bort från tomt. Det bör tydligare framgå hur detta istället ska åtgärdas inom snar framtid för att någon inte ska komma till skada.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras med information om MKN vatten uppströms planområdet.

Buller

Tillsynsmyndigheten har konsulterats i frågan om eventuellt buller från tung trafik längs Kolgårdsvägen och har gjort följande bedömning. I dagsläget bedöms det inte finnas någon problematik avseende bullerstörningar från tung trafik längs Kolgårdsvägen. Vid tillkommande eller utökade verksamheter får detta hanteras vid tillsynsmyndighets prövning, exempelvis genom att begränsa vilka tider som tunga transporter får ske.

Klimatanpassning

Befintlig avloppspumpstation ligger ca +2,2 m.ö.h i höjdsystem RH2000 (i plankartan +2,0 m.ö.h. eftersom kartan är ritad i höjdsystem RH70). Pumpstationen måste för sin funktion ligga i en lågpunkt så att ledningssystemet kan fungera med fall osv. Pumpstationens konstruktion är anpassad för att klara eventuella översvämningar.

Strandskydd

Planbeskrivningen kompletteras med en lokaliseringsutredning samt ytterligare förtydliganden i argumentationen för upphävande av strandskyddet för OR- och NO-områdena.

Övriga synpunkter

Hanteringen av sågverksområdet avseende risk för hälsa och säkerhet är en fråga för tillsynsmyndigheten. Som beskrivits i planbeskrivningen är området redan i dagsläget föremål för tillsynsärende. Frågan kring behov av åtgärder inom sågverksområdet kommer således att hanteras i samband med tillsynsförfarandet.

2. Lantmäteriet

Plan och genomförandebeskrivning

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

3. Trafikverket

Trafikverket har yttrat sig i samrådsskedet (2017-01-13) samt i granskningsskedet (2017-04-29).

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till samrådsyttrande.

Kommentar: Noteras.

4. Miljö- och byggnadsnämnden

Plankarta och planbeskrivning

- P-PLATS bör kompletteras med bestämmelsen a1= Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Vore lämpligt att byggrätten inom W1- och W2-områdena begränsas på något sätt. Lämpligt även att en definition ges på ”enklare konstruktion” inom bestämmelsen W2.
- Vad får W1-området överbyggas med? Brygga? Båthus?
- Angående NO-området med prickmark. Skrivningen i planbeskrivningen (sid 25) ger intryck av att varje enskild husvagn/villavagn ska prövas med bygglov. En campingplats kräver bygglov och byggnader kräver som regel bygglov, men om en husvagn/villavagn inte räknas som byggnad kräver den inte bygglov. Byggnader får ju heller inte finnas på området med prickmark. Det bör förtydligas vilken relevans högsta nockhöjd och utnyttjandegrad har inom detta område. Om bestämmelserna om nockhöjd och största byggnadsarea ska vara kvar bör det visas att dessa gäller inom hela området med prickmark inte bara

söder/sydost om u-området som nu är avgränsat med egenskapsgräns. Enligt planbeskrivningen ska ju även u-området få användas för uppställning. Ovanstående gäller även e4.

Kommentar:

Allmän plats brukar normalt inte planläggas med villkorande bestämmelser, varför det heller inte är aktuellt för P-PLATS inom allmän plats.

Eftersom PBL inte ger stöd att ange egenskapsbestämmelser för vattenområden finns inte möjligheten att ange en begränsning i form av exempelvis utnyttjandegrad eller liknande inom vattenområdet. Samhällsbyggnadsenheten 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" och "Mindre hamnar där karaktären av öppet vatten finns kvar kan rymmas inom vattenområde men bör preciseras till W1 – Småbåtshamn". Områdena som planlagts för W1- "småbåtshamn" och W2- "öppet vattenområde som får överbyggas. Enklare byggnadskonstruktioner som kompletteras gästhamnsverksamheten får uppföras" är planlagt med den intention som Boverket anger, dvs att områdets huvudsakliga karaktär av öppet vattenområde ska bevaras. För W1- området som berör en större yta finns denna intention tydligt beskriven i planbeskrivningen, där det även anges att syftet i första hand är att: "möjliggöra mindre kompletteringar, tillbyggnader och upprustning av befintliga anordningar i och i anslutning till gästhamnen".

Uttrycket "enklare byggnadskonstruktioner" används i samband med bestämmelsen för W2- "öppet vattenområde som får överbyggas. Enklare byggnadskonstruktioner som kompletterar gästhamnsverksamheten får uppföras". Med "enklare byggnadskonstruktioner" åsyftas sådana byggnader som exemplifieras i planbeskrivningen i avsnittet som berör bestämmelsen W2: "olika typer av verksamheter med tillhörande servicebyggnader och brygganordningar som kan utgöra ett komplement till gästhamnsverksamheten. Det kan exempelvis röra sig om olika former av småskalig handel och service, utställningar eller rekreationsytor".

I planbeskrivningen anges följande: "I ett större område (W1) möjliggörs för byggnation av bryggor, terrasser eller andra liknande typer av anordningar i vattenområdet. Detta i syfte att i första hand möjliggöra mindre kompletteringar, tillbyggnader och upprustning av befintliga anordningar i och i anslutning till gästhamnen. Även nya anordningar kan medges i begränsad omfattning" Syftet är således att tillkommande byggnationer inom W1 ska komplettera gästhamnen. Flytande bostäder kan exempelvis inte bli aktuellt då en sådan användning enligt Boverket förutsätter att vattnet planläggs som kvartersmark eftersom vattenområdets karaktär av öppet vatten då inte ska finnas kvar.

Prickmarken inom NO-området är till för att förhindra byggnation av permanenta byggnader som servicehus eller stugor som inte är lämpliga pga geotekniska förhållanden. Undantag görs för busvagnar och villavagnar (e3). Nockhöjd och utnyttjandegrad är angivna för att styra vid eventuella bygglovprövningar, exempelvis i de fall det blir aktuellt med långtidsuppställning.

U-området avgränsas av en administrativ gräns som är underordnad egenskapsbestämmelserna. Egenskapsbestämmelserna gäller till närmaste användnings- eller egenskapsgräns, därmed över hela NO-området, och behöver därför inte upprepas.

5. Västervik Miljö och Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB har inga synpunkter i det rubricerade ärendet.

Kommentar: *Noteras.*

6. Kulturenheten

Kulturenheten ställer sig bakom syftet med planen då det är positivt att Blankaholm ges möjlighet att utvecklas. En utveckling av orten ger också bättre förutsättningar för att stärka kulturlivet i stort. I övrigt har kulturenheten inget att erinra emot föreslagen detaljplan.

Kommentar: *Noteras.*

7. Blanka 1:139

Område 10: Blanka 1:139

Dess ägare godtar inte följande:

- 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 "märkt" Begränsning av markens utnyttjande (+mark), detta godtages ej!. Gångse punktmark om 4,5 m från fast.hetsgräns gäller och skall gälla samtliga fastigheter ej endast 1:139.
- 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. Störande industri- lager- handelsverksamhet får ej läggas i anslutning till bostad. Dessutom är område Z, (1:186 i denna del) mer lämplig för bostadsändamål.
- Prickmarken på Fast. 1: 186 (söder om 1:139, norra delen) är borttagen och "krympt" till en "smal remsa" accepteras ej.

- 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 planeras ges möjlighet till verksamhet av typen *tillfällig vistelse och besöksanläggningar, Restaurang och konferenslokaler, kulturella-religiösa verksamheter, utställningar och hantverk.* vilket kan förväntas leda till markant ökning av trafik, besökare och därmed störning för ägaren av 1:139 om inte ovan nämnda punkter respekteras.
- att (Område 9) 1:146 ges möjlighet till ändamålet bostäder samt bostadskomplement.Vilket innebär att nockhöjd max 6,0 meter inte accepteras utan skall vara bef. takkonstr./bygghöjd.
- ”Befintlig byggnad” med befintlig byggnadshöjd/nockhöjd/ takkonstruktion gäller fast. 1: 146!” OBS! Det finns och byggs mängder av fastigheter med platta tak-konstruktioner. Framtida nya takkonstr. är inget relevant argument! Befintlig utsikt från 1:139 skall behållas.
- Prickmark skall gälla för hela fast.ytan 1:146 Runda Huset (Område 9) inte +mark. Befintlig utsikt från fast. 1:139 skall behållas!
- att (Område 12) 1:186 ges möjlighet till ändamålet Z är oacceptabelt. Verksamheter, PBL4 kap.5§1st 3p.? (Området vore lämpligare för bostadsändamål.)
- Inritad/föreslagen prickmark måste gälla fram t.o.m. inkl. 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. Rejal ”vägbank” finns och grundförhållandena på vägen är goda och är således ett bättre alt. Än föreslagen tillfartsväg längre nordost ut som har dåliga mark-grundförhållanden. 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.

Generellt gäller att stora delar av ovan nämnda är redan tidigare redovisade inom detta Detaljplaneärende, men lämnats utan åtgärd från Plan.arkitekts sida. Detta accepteras ej.

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. Därmed kan störningar från eventuella transporter undvikas på 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. Däremot kan plusmarken dras in något längs den nordvästliga fastighetsgränsen. Detta korrigeras i plankartan. Observera att plusmark tillåter komplementbyggnader. Det är således endast huvudbyggnaden som inte får byggas ut inom området med plusmark. Vad gäller punktprickad mark gäller 4,5 meter från fastighetsgräns generellt för planområdet. Undantag har gjorts för att hålla befintliga byggnader planenliga.

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. Bestämmelsen Z- verksamheter innefattar en begränsning som säkerställer att eventuell tillkommande verksamhet inte får vara störande för omgivningen.

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

Vägen mellan Nedre Torget och Pallfabriken 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 6,0 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 det som föreslås 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 förutsättningarna för bostadsfastigheterna inom planområdet ska vara likställda.

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 når alla fastigheter på 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 den allmänna GC-vägen och gatan samt naturområdet i sydväst och markreservatet ned till stranden för allmän gång- och cykeltrafik (x).

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanearbetet.

8.

Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter

(Område 12:)Blanka 1:186 ett havsnära område för användning: verksamheter med ändamålet småindustri, är detta verkligen optimalt? Läge och form på Området?

”Bostad” har uttalats som mer lämpligt. (Påll industri ”stör ej.”)

Det prickmarkerade området sydväst om bef.väg är av Park karaktär och måste så förbli med tanke på intilliggande bostad. (Lämplig som kommunmark, köpes/övertages inkl. nämnd väg.)

(Område 13:)Blanka 1:40 måste även innehålla enl. Planbestämmelser användning NO förutom V1. (i övrigt och detaljer se övriga tidigare skrivelser).

(Område 14:)Blanka 1:40 måste även den innehålla enl.

Planbestämmelser användning NO förutom V1.

Detta så att det klart framgår att det tillåts verksamheter med ändamålen camping, friluftsliv samt tillfällig vistelse. I dessa ändamål ingår exempelvis tillfällig uthyrning av uppställningsplatser för enkelt flyttbara enheter, husvagnar, villavagnar och båtar. Toa tömning av båtar samt bränslemodul för tankning båtar/bilar. (diesel/bensin) I övrigt gäller för nämnda Områden upprättade texter enl. UTKAST 2016-10-27 samt övriga skrivelser.

(Område 10:)Blanka 1:139 se separat bilagd skrivelse upprättad av ägaren.

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 Västerviks 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! Likaså följer v.o.a. ledningsdragning utefter befintlig/ använd väg (område 12) Blanka 1:186 ner till Blanka 1:40 och dess anslutningsställen (ett antal). Nämnda väg är alltså viktig att hålla öppen av flera anledningar. Framför allt så att tillgängligheten för allmänhetens tillträde till Vattenområde och Friluftsområde 13 och 14 säkerställs.

Likaså skall u-område märkas ut gällande ovan nämnda allmännyttiga underjordiska befintliga och framtida ledningar till Servicehus och vidare ut till Båt toa brygga (kommunal) med anslutning till fast. Blanka 1:40 och den verksamheten utefter nämnda väg.

Antalet P-platser för besökande och ö-bor behöver utökas. (se sepr. förslag.) gäller lämpligen även område 13 fast. 1:40

Bränslemodul för tankning av båtar/bilar (diesel, bensin) möjliggörs. Lämpligen på Område 14 eller angränsande industritomt med kajyta.

Båt toa. tömning, (LOVA pengar) befintlig anläggning förses med längre brygga. (förlängning 6 m.) Utfört -170701 "Mycket positivt."

Eternit dumpning utförd på fast.1:40 av utomstående. Ärendet har behandlats och lämnats utan åtgärd. Varför?

Fast. 1:186 benämnd Atelje (Tvätter) i Plan- och Genomförandebeskrivning används/brukas för uthyrningsändamål/boende? Tillstånd?

Redovisning av Investering/kostnader i kronor för V-viks Kommun, så att endera part/markägare inte känner sig förfördelad i hanteringen? (Miljöpåverkad mark?) Detta gällande förvärvad Allmän platsmark 12.909 m² från Blanka 1:186 och 5.717 m² från Blanka 1:142. (naturmark, GC-väg, gata, parkering)

Kommentar:

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. 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.

Bestämmelsen V₁ – Småbåtshamn och turismservice innefattar den typ av verksamheter som önskas inom aktuellt område. Tillfällig uthyrning av uppställningsplatser för enkelt flyttbara enheter, husvagnar, villvagnar och båtar

inryms enligt kommunens uppfattning i begreppet turismservice. I planbeskrivningen står: " Med detta ändamål åsyftas hamnverksamhet i mindre skala, så som båtuppställning, servicebyggnader, toatömnings- och bränslemoduler samt andra naturliga komplement till gästhamnsverksamhet. Sådana komplement kan vara handel och service för besökare samt enklare övernattningsmöjligheter". 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 uthyringsstugor med tanke på säkerhet och skyddsavstånd.

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 når alla fastigheter på mest tillfredställande sätt.

Parkeringsplatsen (P-PLATS) som föreslås är endast till för allmänheten som besöker Blankaholm, inte för ö-bor eller andra privata verksamheter. För detta allmänna ändamål bedöms parkeringsytan som väl tilltagen. Parkeringsplatser för privata verksamheter förutsätts vara lösta inom kvartersmark.

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strandområdet genom den allmänna GC-vägen och gatan samt naturområdet i sydväst och markreservatet ned till stranden för allmän gång- och cykeltrafik (x).

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

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanearbetet.

9.

Blanka 1:186 och Blanka 1:146

Med anledning av den nya detaljplan, vill vi härmed överklaga/bestrida följande:

1/ Våra krav att natur marken inkl.vägen som går mot pallfabriken förblir våran eftersom jag bedriver atelje samt konsthall (i gamla smedjan) natur o parkområden finns redan kring intill liggande mark.

2/ Marken som ligger bakom" tvättstugan" är prickmarkerad. Huset finns ju sen 1958 vi vill ha möjlighet att bygga större altan eller dylikt.

3/Begränsa rondellen storlek i anslutning till vägplaneringen till Marinan eller "vi bryr oss" den begränsar vår mark för husbilar på området mobila hem, snö o dylikt kan skottas o travas på området ändå, då vi använder oss av marken mest sommartid.

Kommentar:

Vägen mellan gamla smedjan och pallfabriken är fortfarande brukbar trots att vägen överförs till naturmark. Dessutom har ateljén och konsthallen redan en fungerande tillfart mot allmän väg (väg 763). 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.

Prickmarken bakom tvättstugan är 12 meter, vilket är i linje med Trafikverkets rekommendationer om ett generellt byggnadsfritt avstånd på minst 12 meter för nybyggnationer mot statlig väg. Det är således en generell bestämmelse som gäller oavsett plats och som vi har att förhålla oss till i planläggningen.

Vändplanen är utformad efter standardiserade mått för att möjliggöra för ett fungerande underhåll av gata, gång- och cykelväg och vändplan. Det är även de dimensioner som krävs för att större fordon ska kunna vända m.m. En mindre vändplan är således inte aktuellt, då det skulle begränsa såväl användning som underhåll av gatan.

10.

HSO;s Referensgrupp för samhällsfrågor

Efter att ha tagit del av berörda handlingar, samt de tidigare detaljplanerna för Blankaholm, hänvisar vi till våra tidigare svar av den 2016-12-27, 2017-05-03, 2017-06-07. Hänvisar åter till kommunfullmäktiges beslut, av den 2017-02-27, ”Policy för Funktionshinderfrågor i Västerviks kommun”

För övrigt inga synpunkter i ärendet, men vi hänvisar till våra tidigare inlägg i ärenden som berör Blankaholm.

Kommentar:

Noteras.

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:

- *Komplettering av bestämmelsen för klimatanpassning: ”Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggander och byggnader som människor stadigvarande vistas i är +2,7 meter över nollplanet (RH2000). Lägre nivåer kan accepteras om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning”.*
- *Del av plusmark- området i nordvästra delen av Blanka 1:139 tas bort.*

Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:

- *Förtydliganden kring bestämmelsen för klimatanpassning.*

- *Komplettering med beskrivning av MKN vatten uppströms planområdet.*
- *Förtydligande av skrivning kring privata servisledningar.*
- *Förtydligande kring vilka bryggor som omfattas av tillståndsprövning.*
- *Förtydligande kring bullersituationen längs Kolgårdsvägen.*
- *Komplettering med beskrivning av klimatanpassning av pumpstationen.*
- *Komplettering av argumentation för upphävande av strandskyddet.*
- *Komplettering med lokaliseringstudning för upphävande av strandskyddet för OR- och NO-områdena*

Synpunkter kvarstår från sakägare: *Blanka 1:139, Blanka 1:186 och Blanka 1:146* samt *gemensam skrivelse sakägare och intressenter.*

Blanka 1:139

- Del av fastigheten Blanka 1:139 ska inte belastas av markreservat för gemensamhetsanläggning för väg till förmån för Blanka 1:146 och Blanka 1:186.
- Del av fastigheten ska inte beläggas med plusmark.
- Z-området öster om fastigheten Blanka 1:139 ska inte planläggas för verksamheter, området är mer lämpligt för bostadsändamål.
- Prickmarken på Blanka 1:186 mot västra fastighetsgränsen på Blanka 1:139 ska vara bredare som i tidigare samrådsförslag.
- Det innebär ett försvårande av all ortstrafik att genomfarten över Blanka 1:186 mellan Nedre Torget och Pallfabriken inte finns med i planen, den vägen bör hållas öppen.
- Nockhöjden för Blanka 1:146 som planlagts för bostad bör inte regleras till 6,0 meter. Nockhöjden ska regleras till samma höjd som för befintlig byggnad för att utsikten från Blanka 1:139 inte ska påverkas.
- Blanka 1:146 ska inte beläggas med plusmark, det ska vara prickmark för att utsikten från Blanka 1:139 inte ska påverkas.
- Prickmarken inom Z-området öster om Blanka 1:139 ska inte planläggas för verksamheter, det borde vara parkmark. Prickmarken borde också sträcka sig längre öster ut för att innefatta befintlig väg.
- Det östra vägalternativet inom Z-området på Blanka 1:186 ska inte väljas ut som markreservat för väg, det ska vara det västra vägalternativet. Vägen bör hanteras med kommunalt huvudmannaskap.

Gemensam skrivelse sakägare och intressenter

- Z-området öster om fastigheten ska inte planläggas för verksamheter, området är mer lämpligt för bostadsändamål.
- Prickmarken inom Z-området öster om Blanka 1:139 ska inte planläggas för verksamheter, det borde vara parkmark.
- V₁-området bör även innefatta användningsbestämmelserna NO.
- Det östra vägalternativet inom Z-området på Blanka 1:186 ska inte väljas ut som markreservat för väg, det ska vara det västra vägalternativet. Vägen bör hanteras med kommunalt huvudmannaskap.
- Antalet parkeringsplatser för besökande och ö-bor behöver utökas.

Blanka 1:186 och Blanka 1:146

- Mark som planlagts som natur i norra delen av Blanka 1:186 ska inte planläggas som natur (allmän plats). Marken ska fortsatt ingå i fastigheten Blanka 1:186 (kvartersmark).
- Prickmarken bakom tvättstugan behöver minskas ned.
- Vändplanen som byggs ut ned mot gästhamnen måste begränsas till sin storlek.

Synpunkterna är hanterade i kommentarerna till respektive sakägares synpunkter, se ovan.
Synpunkter från tidigare gransknings- och samrådsskede kvarstår från sakägare: *Blanka 1:130 och Blanka 1:142*.

Blanka 1:130

- Att medge en nockhöjd på 6 meter längs strandlinjen är för högt för att vara så nära havet. Nockhöjden bör vara max 4 meter.

Blanka 1:142

- Den föreslagna ändringen av den gällande detaljplanen innebär ett stort ingrepp på fastighetens tänkta utformning och drabbar fastighetsägaren direkt ekonomiskt.
- Fastighetsägaren motsätter sig att befintlig planlagd användning i form av bostäder och skydd genom nya detaljplanen ändras till småindustri (i nu gällande planförslag verksamheter) och natur.
- Fastighetsägaren vill att berörd fastighet (Blanka 1:142) undantas från planområdet och att gällande plan (1997-01-14) fortsatt ska gälla för fastigheten.

Synpunkterna ovan är hanterade i samrådsredogörelsen (2017-04-12) respektive granskningsutlåtandet (2017-07-07). Övriga synpunkter som inkommit i tidigare samråds- och granskningskede har diskuterats i kompletterande dialog med berörda och bedöms vara tillgodosedda.

Utöver ovanstående synpunkter från sakägare kvarstår Länsstyrelsens synpunkt gällande strandskyddet. Länsstyrelsen saknar en lokaliseringsutredning och skäl för att upphäva strandskyddet inom OR-området längs strandlinjen (område planlagt för tillfällig vistelse och besöksanläggningar) samt NO-områdena (områden planlagda för camping och friluftsliv samt tillfällig vistelse). Länsstyrelsen hävdar att områdena inte är ianspråktagna och inte är avskärmade från strandområdet av befintlig verksamhet. Därtill anser Länsstyrelsen att de verksamheter som möjliggörs med planförslaget riskerar att förhindra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Kommunen har sammanställt en lokaliseringsutredning med en utökad argumentation för upphävande av strandskyddet som visar att planerad lokalisering av verksamheterna för OR och NO är den enda lämpliga. Med stöd i lokaliseringsutredningen bör strandskyddet kunna upphävas för att möjliggöra en utveckling av verksamheterna (OR och NO) och serviceutbudet i Blankaholm. Kommunens uppfattning är att kompletteringen med lokaliseringsutredningen innebär att alla Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts.

De ändringar som föranletts efter granskningen ligger i linje med vad som behandlats under processens gång. Förslaget till *detaljplan för del av Blanka 1:40 och Blanka 1:186 med flera* kan efter ovanstående ändringar antas i kommunfullmäktige i november 2017.

Samhällsbyggnadsenheten



Fanny Hansson
Planarkitekt