

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

Kommunstyrelsens förvaltning i Västervik
2017-04-12

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar och underlag:

- Plankarta med bestämmelser 2016-12-22
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-12-22
- Fastighetsförteckning, 2016-12-12
- Behovsbedömning av MKB, 2016-12-13
- Huvudstudierapport: Miljöundersökningar vid Blankaholms hamn- och sågverksområde hösten 2014
- Åtgärdsutredning för Blankaholms hamn- och sågverksområde

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANSAMRÅDET

Planen har hanterats med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2016-12-23 till 2017-01-23. Efter samrådet hanteras planen med utökat förfarande.

Miljö- och byggnadsnämnden har fått dispens att lämna synpunkter senast den 24 januari. Länsstyrelsen har fått dispens att lämna synpunkter senast den 1 februari. Handlingarna har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till berörda nämnder, organisationer och länsstyrelsen. Handlingarna har funnits tillgängliga i Västervik kommuns reception, på stadsbiblioteket, i Blankaholms lanthandel samt på kommunens hemsida.

2017-01-11 hölls ett samrådsmöte i skolhuset i Blankaholm som annonserades i Västervikstidningen, Vimmerby Tidning samt på kommunens hemsida. 32 personer närvarade på mötet. Planprocessen, planens förutsättningar samt planförslaget presenterades och sedan hölls en öppen diskussion kring planförslaget. Det som diskuterades var frågor kring servitut och ledningsrätter, markanvändning, nockhöjder, huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar, vägar, verksamheter m.m. Det framfördes från flera håll en önskan om att få besked gällande befintliga verksamheter med tillfälliga bygglov.

Sammanfattning av synpunkter som framkom under samrådsmötet:

- Mark som avsatts för småindustri som inte ska vara störande för omgivningen bör ges en annan användning; ex: bostäder/natur
- Det bör säkerställas att vägen ner till hamnen som inte försetts med markreservat för gemensamhetsanläggning hålls öppen
- Kommunen bör ha huvudmannaskap över fler vägar

- Det krävs ett tydliggörande av hur nockhöjderna förhåller sig till befintliga nockhöjder, önskemål att nockhöjderna endast ska tillåta befintliga nockhöjder
- Användningarna NO bör läggas till för området med användningen småbåtshamn och turismservice som inte får vara störande för omgivningen. Detta för att säkerställa att tänkta verksamheter inom området medges
- Plusmarken på fastigheten Blanka 1:139 bör tas bort
- Prickmark bör läggas till mellan bostadsfastigheterna Blanka 1:139 och Blanka 1:146
- Det bör ges möjligheter till aktiviteter och verksamheter för den yngre generationen i Blankaholm

Yttranden med synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-02-01 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-01-23 |
| 3. Trafikverket | 2017-01-13 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 4. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-01-24 |
| 5. Kulturenheten | 2017-01-23 |
| 6. Västervik Miljö & Energi AB | 2017-01-23 |

SAKÄGARE

- | | |
|---|------------|
| 7. E.ON Elnät Sverige AB | 2017-01-18 |
| 8. Blanka 1:130 | 2017-01-20 |
| 9. Blanka 1:139 | 2017-01-22 |
| 10. Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter | 2017-01-22 |
| 11. Blanka 1:186 och Blanka 1:146 | 2017-01-23 |
| 12. Blanka 1:40 | 2017-01-23 |
| Tillägg till yttrande | 2017-01-23 |

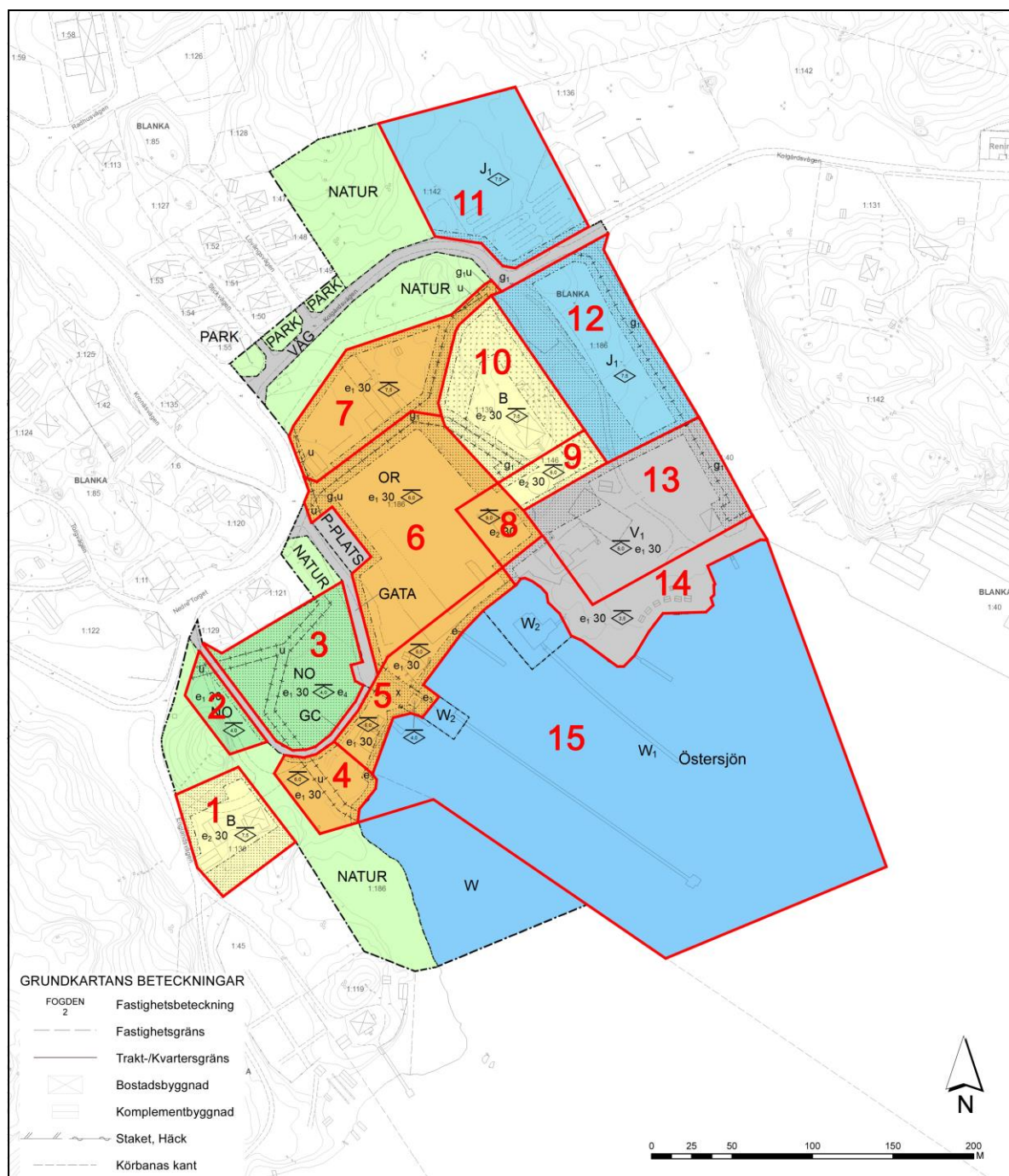
ÖVRIGA

- | | |
|--|------------|
| 13. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor | 2016-12-27 |
|--|------------|

BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden. Länsstyrelsens synpunkter 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

Allmänt

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanens intentioner att utveckla Blankaholms samhälle är lovvärt. Samtidigt är området komplext framförallt med hänsyn till hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten, geoteknik samt strandskydd. Kommunen tar i planförslaget upp frågor som ska beaktas och avvägas vid en utveckling av området. Länsstyrelsen hade därför med fördel sett att kommunen tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Flera frågor innefattar problemområden som kan påverka varandra vilket samlat kan lösas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Länsstyrelsens bedömning

Detaljplanen behöver bearbetas för att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL, punkt 3, 4 och 5. Det innebär att detaljplanen behöver kompletteras avseende planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten och strandskydd samt påverkan på människors hälsa och säkerhet avseende markföroreningar, geoteknik och buller.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla och motivera sina ställningstaganden enligt ovan (hälsa- och säkerhet, strandskydd och MKN vatten och dagvatten). Därför kan inte länsstyrelsen i nuläget ta ställning till behovsbedömningen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I handlingarna saknas en samlad bedömning om planens påverkan på MKN vatten.

I den samlade bedömningen av MKN vatten ska ingå:

- Markföroreningarnas påverkan
- Den fysiska påverkan på vattenmiljön vid utbyggnad av gästhamnen och bryggor. I handlingarna beskrivs att vid utvecklingen av gästhamnen ska MKN vatten beaktas. Det behöver göras innan planen kan antas.
- Dagvattnets påverkan

Hur omhändertagandet av dagvattnet ska ske inom hela planområdet behöver förtydligas. Dagvattenhanteringen beskrivs att den i första hand ska omhändertas lokalt på den egna fastigheten. Vad som ska ske i andra hand beskrivs inte. Kommunen behöver ha en mer konkret uppfattning om hur dagvattnet ska omhändertas, d.v.s. säkerställa att det går att omhänderta dagvattnet lokalt på samtliga fastigheter i området. Om det inte går måste kommunen beskriva hur det ska gå till. I beskrivningen beskrivs att det genom området går en större dagvattenledning som mynnar ut i Gåsfjärden. Kommunen behöver fundera på hur dagvattenhanteringen ska ske, vilka åtgärder som kan vidtas, för hela området i sin helhet, även uppströms, för att inte påverka MKN vatten negativt och helst förbättra vattenstatusen.

Dricksvatten och spillvatten

I beskrivningen behöver det framgå huruvida hela planområdet kan

förses med kommunalt vatten och avlopp. Det behöver också framgå om det är ett verksamhetsområde för vattentjänster eller inte. Områdets karaktär och förutsättningar innebär att det är kommunens skyldighet att förse planområdet med kommunala vattentjänster.

I beskrivningen framgår att det finns kapacitetsbegränsningar gällande dricksvattnet och att det pågår en utredning om att hitta en kompletterande vattentäkt. Länsstyrelsen anser att en dricksvattentillgång av god kvalitet och kvantitet är en förutsättning för att planen ska komma till stånd då den innebär ytterligare vattenförbrukning. Detta behöver kommunen utreda och redovisa.

I planbeskrivningen redovisas att fastighetsägarna får samarbeta för att uppnå en god tillfredsställande va-lösning om så krävs. Eftersom vatten och avloppsfrågan för området är en kommunal angelägenhet undrar länsstyrelsen vad kommunen menar med den skrivningen vilket behöver förtydligas.

Hälsa och säkerhet

Planbestämmelsen ”Ej störande industri” är otydlig. Kommunen behöver göra en bedömning huruvida en eventuell tillkommande industri kan komma att påverka närliggande bostäder gällande buller eller utsläpp av luftföroreningar samt om buffertzonerna räcker till och är framräknade. Hur mycket får det bullra på området för industri innan störningar till omkringliggande bebyggelse uppstår?

Länsstyrelsen påminner om att 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) och att eventuella restriktioner eller krav på åtgärder måste säkerställas i planen.

Om de konstaterade hålrummen och föroreningarna redan idag utgör en säkerhetsrisk ska dessa områden vara instängslade.

Förorenad mark

I Blankaholm har det tidigare funnits ett sågverk från 1920-talet fram till 1979. Delar av planområdet är inom sågverkets gamla verksamhetsområde. De undersökningar som gjorts på området visar att området är påverkat av föroreningar så som tungmetaller, tyngre alifater och aromater, PAH, pentaklorfenol och dioxin. I huvudstudierapporten som bilades till planhandlingarna framkommer att halter jämförts med framtagna platsspecifika riktvärden som inte är redovisade. Om platsspecifika riktvärden ska användas behöver dessa motiveras och delges länsstyrelsen.

Naturvårdsverkets utgångspunkter för efterbehandlingsarbetet i Sverige är formulerade utifrån långsiktighet och hållbarhet i syfte att skydda hälsa, miljö och naturresurser nu och i framtiden. De avspeglas i den utredningsmetodik som Naturvårdsverket förordar samt i Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Utgångspunkterna bör vara vägledande i arbetet med efterbehandling av förorenade områden. Utgångspunkter om tidsperspektiv och hälsa är att bedömning av miljö- och hälsorisker vid förorenade områden bör göras i

såväl ett kort som långt tidsperspektiv. Planerad markanvändning (utgångspunkt i riskbedömning och åtgärdsutredning) är vanligen överblickbar i mindre än 100 år. Mycket kan också hända i längre tidsperspektiv (100-tals till 1000 år) t.ex. med kvarlämnade föroreningar.

En av utgångspunkterna om mark är att lika skyddsnivåer bör eftersträvas inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning, exempelvis ett bostadsområde. Motivet till utgångspunkterna om mark är bl.a. att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser (uttrycks bl.a. i miljömålet God bebyggd miljö, och PBL), att riskerna med kvarlämnade föroreningar kan vara svårbedömda i ett långtidsperspektiv (användning av marken i ett område kan ändras, förutsättningarna för spridning kan förändras och föroreningar kan flyttas vid grävarbeten), samt att det i praktiken kan vara svårt att hantera olika restriktioner för mindre volymer eller ytor då risken ökar för felaktig hantering i framtiden.

I plankartans administrativa bestämmelser har kommunen valt en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas fören markföroreningar har avhjälppts till nivåer som har godkänts av tillsynsmyndigheten. Kommunen behöver ta ställning till åtgärdsområde och åtgärdsnivåer i detta skede. Anledningen till det är flera, länsstyrelsens roll enligt PBL är att bedöma planens lämplighet för ändamålet. Detta kan först göras när nivåer är redovisade. Åtgärdsnivåerna styr även kostnader för sanering och om planen är ekonomisk hållbar med tanke på kostanden för sanering. Frågan om åtgärdsområde och åtgärdsnivåer kan inte skjutas till tillsynsmyndigheten utan ska framgå i plankarta och planbeskrivning och motiveras.

Åtgärdsnivåer kan vara Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark alternativt plats specifika riktvärden. Väljs plats specifika riktvärden så behöver uträkningen av dessa redovisas.

Länsstyrelsen ser det även som en risk att området endast blir fläckvis sanerat när endast bygglov regleras i plankartan. Det behöver eftersträvas att det på området görs en helhetssyn av föroreningssituationen och det även på platser som inte regleras av bygglov sker lämpliga saneringsåtgärder.

I planbeskrivningen framgår hur kommunen har tänkt hantera markföroreningar. Kommunen anser det inte motiverat med direkta åtgärder inom undersökta områden. Detta bland annat på grund av att medianhalterna för analyserade ämnen inom sågverksområdet är låga. Länsstyrelsen anser att saneringsbehovet först kan avgöras när kommunen har tagit ställning till åtgärdsnivåer för planområdet och utrett hur uppmätta halter är i förhållande till valda nivåer för området. Däremot så är det en viktig fråga som behöver framgå i planhandlingarna.

En fråga som kommunen behöver ta höjd för är också frågan om rening av förorenat grundvatten, som kan behövas då schaktåtgärder påbörjas inom området. De påträffade halterna av föroreningar i såväl mark som grundvatten innebär att kommunen inte kommer att kunna leda bort

uppkommet vatten från området utan föregående rening.

Massor som uppkommer i samband med på planområdet ska hanteras på godtagbart sätt och anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras.

Ras, skred sättningar och erosion

I planförslaget hänvisas till en översiktlig geoteknisk undersökning som genomfördes 2010 i samband med miljöundersökningen (länsstyrelsen vill gärna ta del av denna).

Enligt planbeskrivningen visar undersökningen på att delar av planområdet utgör risk för sättningar, ras och skred och kommunen bedömer att stabiliserande åtgärder först måste genomföras om byggnation blir aktuell. Eftersom markens lämplighet ska vara säkerställd innan planen antas för att garantera markens lämplighet måste eventuella restriktioner eller krav på åtgärder säkerställas i planen.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet inom planområdet. I planbeskrivningen har kommunen enbart tagit sikte på tillgängligheten till landområdet. Strandskyddet omfattar också vattenområdet vilket medför att även konsekvenserna för vattenområdet måste beaktas.

Följande punkter har angett som särskilda skäl;

- 7 kap 18 c § punkt 1. – *området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
Länsstyrelsen anser skälet kan vara tillämpligt inom områden för befintliga bostäder och verksamheter.
- 7 kap 18c § punkt 3. *Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.* Bedöms tillämpligt för gästhamnsservice och småbåtshamn.
- 7 kap 18c § punkt 4- *området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.* Bedöms tillämpligt för utökning av den pågående industriverksamheten och turistverksamheten i området. Skälet är dock inte tillämpligt för bostadsbyggnader. Av Prop. 2008/09:199, sid 104-105 framgår följande enligt fjärde punkten; *Att det ska vara fråga om verksamhet innebär att inte heller denna punkt kan avse uppförande av bostadsbyggnader.* Vidare framgår av Naturvårdsverkets handbok ”Strandskydd – en vägledning för planering och prövning” sid 56 *Exempel på pågående verksamheter är industrier, hamnområden och andra typer av verksamheter där utvidgningen av verksamheten inte kan genomföras utanför strandskyddat område. Att det ska vara fråga om verksamhet innebär att det inte kan gälla bostadsbyggnader. Som bostadsbyggnader räknas även fritidsbus, uthyrningsstugor och campingstugor på campingplatser.*
- 7 kap 18c § punkt 6 (kommunen avser troligen punkt 5)- *avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Kommunen behöver visa på att åtgärderna måste ske inom strandskyddsområdet och att en annan placering är omöjlig eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället.

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 restriktivitet.

Rådgivande synpunkter

Natur

Inom och i anslutning till planområdet (i norr) finns ett antal grova lövträd som inventerats av länsstyrelsen. Det finns även en nyckelbiotop inom planområdets sydvästra del. Eftersom det finns höga värden kopplade till bland annat ädellövträd i närområdet så rekommenderar länsstyrelsen att lövträd över 30 cm i brösthöjdsdiameter bör skyddas mot avverkning.

Övrigt

Eftersom planförslaget innefattar många komplexa frågor om hälsa och säkerhet och är av betydande intresse för allmänheten anser länsstyrelsen att kommunen bör övergå till utökat förfarande.

Kommentar:

Kommunen har i samråd med Länsstyrelsen beslutat att ingen MKB kommer att tas fram för planområdet. Istället ska de frågor som Länsstyrelsen berör i sitt yttrande behandlas i planbeskrivningen enligt nedanstående.

Planens påverkan på MKN vatten ska förtydligas och argumentationen utvecklas i planbeskrivningen. Kommunens uppfattning är att MKN vatten inte försämras, utan har potential att förbättras till följd av planförslaget.

Den tänkta dagvattenhanteringen ska beskrivas ytterligare utifrån ett helhetsperspektiv på området med förslag på åtgärder.

Planområdet ingår i ett kommunalt verksamhetsområde för VA och förses med allmänt vatten och avlopp. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Dricksvattentillgången är tillräcklig för att klara den ytterligare vattenförbrukning som en succesiv utveckling av planområdet kan innebära. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Skrivningen "fastighetsägarna får samarbeta för att uppnå en god tillfredställande va-lösning om så krävs" förtydligas i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen "Småindustri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen" byts ut:

- På Blanka 1:142 ersätts bestämmelsen "Småindustri, verksamheten

forts. kommentar:

får inte vara störande för omgivningen” med ”Småindustri”. Området som ligger direkt väster om befintligt industriområde nyttjas redan i dagsläget för uppställning för befintlig industri. Att tillåta användningen industri möjliggör en utvidgning av befintlig industri om behov och förutsättningar skulle uppstå. Området ligger ca 50 meter från närmaste byggrätt för bostäder och ca 100 meter från befintlig bostad. Dessutom avskärmas industriområdet från befintliga och potentiella bostäder av en trädbevuxen höjd. Bedömningen har gjorts att ytterligare åtgärder för att minska bullerpåverkan inte är nödvändiga.

- *På Blanka 1:186 ersätts bestämmelsen ”Småindustri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen” med ”Verksamheter” där förutsättningen att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen ingår som villkor i själva bestämmelsen. Detta för att säkerställa att den typ av verksamheter som tillkommer inom området inte får en negativ påverkan på boendemiljöerna väster om området. Ändringarna förs in i plankartan och tydliggörs i planbeskrivningen.*

Sedan 2015 finns ett pågående ärende gällande instängsling av sågverkstomten. Markägaren har fått ett åläggande att stängsla in, eller på annat sätt hindra allmänheten från att vistas på sågverkstomten.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande föreningssituationen samt hur den ska hanteras. Innan bygglov beviljas ska eventuella markföreningar ha åtgärdats till nivåer som anges i form av platspecifika riktvärden som beräknats för respektive markanvändning. Uträkningen av de platspecifika riktvärdena bifogas i bilaga till planhandlingarna.

Kommunen har sett över föreningssituationen utifrån en helhetsyn och gjort bedömningen att den föreningssituation som direkt behöver åtgärdas är källområdet där doppkaret legat där det finns en dioxinförening. Källområdet ligger på mark som planeras som allmän plats för parkering och ska saneras av kommunen. För att få med en del av källområdet som inte innefattas i parkeringen ritas ett område för parkmark in runt parkeringen. Kommunen avser sanera parkområdet.

När det gäller övriga områden som är kvartersmark visar markundersökningarna inte på några källområden som behöver åtgärdas. Kommunen har därför och med hänsyn till markägarnas ekonomiska förutsättningar gjort bedömningen att det är rimligt att marksaneringar genomförs i samband med bygglovprövning. Planbeskrivningen förtydligas med ovanstående resonemang.

Planbeskrivningen kompletteras med information om hur föreningens grundvatten ska hanteras.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning som tydliggör att massor som uppkommer i samband med markarbeten inom planområdet ska hanteras på ett godtagbart sätt och att en anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras.

Resonemanget kring hantering av risker för ras, skred och sättningar utvecklas i planbeskrivningen.

forts. kommentar: *Argumentationen kring upphävande av strandskyddet kompletteras i planbeskrivningen.*

Kommunen gör bedömningen att det inte finns något behov av att ha en specifik planbestämmelse för att skydda värdefulla lövträd. De potentiellt värdefulla lövträden står i princip uteslutande på allmän platsmark i form av natur där skötsel samt skydd av träd ombesörjs av kommunen.

Kommunen kommer att övergå till att genomföra planprocessen med utökat planförfarande.

2. Lantmäteriet

Plan och genomförandebeskrivning

Ingen erinran.

Kommentar:

-

3. Trafikverket

Planförslaget berör väg 763 för vilken staten genom Trafikverket är väghållare. Väg 763 slutar vid Nedre Torget. Trafikverket anser att planförslaget inte torde påverka vägen negativt men vill påminna om att det generella byggnadsfria avståndet på 12 meter från vägen för nybyggnationer samt nya eller förändrade anslutningar mot statlig väg fordrar tillstånd.

Väg 763 ansluter till E22 vilken i framtiden kommer att byggas om till mötesseparerad 2+1-väg. Vid korsningen kommer även busshållplatserna att uppgraderas för att underlätta för pendling och samåkning.

Trafikverket har inget övrigt att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Det generella byggnadsfria avståndet på 12 meter för nybyggnationer från väg 763 läggs till som "prickmark" på berörd kvartersmark.

Övriga synpunkter och upplysningar noteras.

4. Miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Utförda markundersökningar visar att delar av planområdet är utfyllt med bl.a. djupa lager av träflis, rivningsmaterial och diverse betongfundament i varierande mängd och storlek. Det finns därför tveksamheter, oavsett föroreningsriskerna, om hur lämpliga grundläggningsförhållandena är inom planområdet. Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att eventuella krav på geotekniska undersökningar hänskjuts till bygglovskedet. Osäkra markförhållanden

och föroreningar medför att man ska förutsätta att åtgärder måste vidtas innan bygglov kan beviljas. Det bör tydligt framgå av planhandlingarna att det kan komma att ställas krav på geotekniska undersökningar i samband med bygglovprövning. Undersökningarna kan både innebära kostnader för sökanden och fördröja handläggningstiden i bygglovskedet.

Det är viktigt att säkerställa att dagvattenhanteringen inte bidrar till spridning av de föroreningar som finns inom planområdet.

Vid grävning för nya ledningar eller vid utbyte av befintliga ska man utgå från att uppgrävda massor behöver hanteras som förorenade. Kontakt ska tas med miljö- och byggnadskontoret för eventuell prövning i det enskilda fallet.

Med tanke på kapacitetsbristen avseende renvatten i Blankaholm är det ur ett hållbarhetsperspektiv olämpligt att använda det för brandpostnätet. Ett särskilt nät för brandpostvatten behövs alltså. Detta är inte något som huvudmannen för allmänt VA har ansvar eller skyldighet att upprätta.

Berörda framtida byggnader ska anslutas till det allmänna VA -nätet.

Överbyggnadsrätten inom W1 kan komma i konflikt med eventuell framtida hamnverksamhet vid varvet.

Tillgängligheten till området vid de så kallade campingstugorna förutsätter att frågan om tillfartsväg som är allmänt tillgänglig löses.

Enligt EU-domstolens s.k. Weserdom (C-461/13) kan tillstånd inte meddelas verksamheter som inte vidtar åtgärder för att minska belastningen på en vattenförekomst som inte uppnår god ekologisk status. Samtidigt kan tillstånd inte heller meddelas verksamheter som bidrar till en försämring av en vattenverksamhet som har god ekologisk status. I detta sammanhang räcker det enligt domen med en förändring till det sämre av en enda parameter. Detta kommer att påverka kommande prövningar i planområdet då den ekologiska statusen i Gåsfjärden är måttlig.

Påpekande: Dioxin är ingen doppningskemikalie (sidan 12 i plan- och genomförandebeskrivningen). Dioxin (samlingsnamn för flera föreningar) finns som en förorening (biprodukt) i pentaklorfenol som använts som doppningskemikalie.

Kommentar:

Övergripande geotekniska undersökningar gjordes 2010 som visade att stabilitetsförhållandena inom planområdet var tillfredställande. Plats-specifika geotekniska undersökningar kan bli nödvändiga i samband med bygglov beroende av exploateringens karaktär. I genomförandebeskrivningen förtydligas att det kan komma att ställas krav på geotekniska undersökningar i samband med bygglovprövning.

Planbeskrivningen kompletteras med specifika krav på markföroreningsnivåer i form av plats-specifika riktvärden. För varje ändamål anges krav på markföroreningsnivåer beroende av vilken markanvändning som avses.

forts. kommentar:

Planens påverkan på MKN vatten ska förtydligas och argumentationen utvecklas i planbeskrivningen. Kommunens uppfattning är att MKN vatten inte försämras, utan har potential att förbättras till följd av planförslaget.

Den tänkta dagvattenhanteringen ska beskrivas ytterligare utifrån ett helhetsperspektiv på området med förslag på åtgärder.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning som tydliggör att massor som uppkommer i samband med markarbeten inom planområdet ska hanteras på ett godtagbart sätt och att en anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen "Med tanke på kapacitetsbristen avseende renvatten i Blankaholm är det ur ett hållbarhetsperspektiv olämpligt att använda det för brandpostnätet."

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen att "berörda framtida byggnader ska anslutas till det allmänna VA-nätet".

Överbyggnadsrätten inom W₁ ligger på samma fastighet som hamnverksamheten. Det blir således markägarens ansvar att samordna verksamheterna inom fastigheten. Användningen W₁ förtydligas i planbeskrivningen så att det tydligt framgår att överbyggnadsrätten gäller för att rusta upp/bygga till befintliga bryggor samt eventuellt tillföra enstaka bryggor. W₁- området upptar stora delar av vattenområdet för att hålla utvecklingsalternativen vid hamnen så öppna som möjligt. Syftet är dock inte att hela området ska kunna överbyggas.

Frågan om tillfartsväg till campingstugorna löses genom att mark reserveras för gemensambetsanläggning för väg.

Planbeskrivningen korrigeras gällande benämningen av dioxin.

5.

Kulturenheten

Kulturenheten ställer sig bakom syftet med planen då det är positivt att Blankaholm ger möjlighet att utvecklas. En utveckling av orten ger också bättre förutsättningar för att stärka kulturlivet i stort.

Fornlämningar och kulturmiljö

I aktuellt planområdet finns inga kända fornlämningar, men Blankaholm ligger i ett område med många fornlämningar och i direkt närhet av riksintresse H87 Solstads koppargruva. Sjön Maren som har varit en viktig kommunikationsmiljö, bl.a. för gruvindustrin vid Solstadström, har sitt utlopp i Gåsfjärden utanför Blankaholm.

Blankaholm har också varit en viktig industriort i södra delen av Västerviks kommun med ett av Sveriges största sågverk söder om Dalälven. Idag finns ytterst få synliga rester kvar av sågverket. På fastigheten Blanka 1:146 finns det som betecknas som Turbinhuset kvar. Det är en vacker tegelbyggnad med stora fönster ut mot Gåsfjärden. Byggnaden bör undersökas för att fastställa om det finns några antikvariska värden som bör skyddas. Vid eventuella arbeten i

vattenområdet bör kontakt tas med länsstyrelsen för att fastställa om marin arkeologiska undersökningar bör göras.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med informationen kring fornlämningar och kulturmiljöer i planområdets närhet.

Sambällsbyggnadsenheten har gjort bedömningen att Turbinhuset inte har tillräckliga kulturvärden för att det ska föranleda en varsambets- eller skyddsbestämmelse i plankartan. Däremot ska planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av Turbinhusets kulturella och lokalhistoriska värden.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen ” Eventuella vattenarbeten ska föregås av en avstämning med länsstyrelsen gällande behov av marin arkeologiska undersökningar”.

6.

Västervik Miljö & Energi AB

Affärsområde Vatten

Det är både ledningar och ett dike som går genom planområdet, som leds ut i Gåsfjärden. Diket finns inte med på primärkartan och behöver mätas in. Sträckningen för diket syns dock på höjdkurvorna i primärkartan. Diket börjar i naturmarken mitt emot föreslagen p-plats på Blanka 1:186 och går sedan vidare åt sydost strax söder om u-området i plankartan. Där u-områdena strålar samman finns ett utlopp från en dagvattenledning från väster. Där u-området går vidare åt sydväst finns ett inlopp i ytterligare en dagvattenledning som leder vidare vattnet från diket och ledningen från väster mot Gåsfjärden. Befintligt utlopp ligger enligt primärkartan ca 14 meter från vattenlinjen (ungefär där befintligt ledningsnät slutar). Om man istället tittar på ortofotot ser avståndet till vattnet ut att vara ca 30 meter.

Diket och efterföljande ledningar är huvudstråket för dagvattenhanteringen i Blankaholm. Till diket leds nästan allt dagvatten i Blankaholm som samlas ihop och leds bort i diken eller ledningar. Lednings- och dikessystemet avvattnar även stora delar av naturmarken ovan Radhus-, Ryttare- och Hubertusvägen.

Om diket ska ersättas med ledningar är föreslagen sträckning för u-området ej att föredra eftersom den är riktad rakt genom två mindre höjder. Dock är öppna diken bättre ur föroreningssynpunkt än att leda vattnet helt i ledningar mot ett sista utlopp. För att uppnå en mer hållbar dagvattenhantering är det därför vår bestämda uppfattning att ledningarna bör ersättas med diken och att ytor för fördröjning, översilning eller dammar reserveras, innan vattnet leds mot Gåsfjärden.

Som det står i planbeskrivningen är det viktigt att ta hänsyn till markens beskaffenhet när systemet för dagvatten planeras inom planområdet.

På sidan 26 i planbeskrivningen redovisas befintliga rättigheter inom planområdet. Ledningsrätten över Blanka 1:186, som bland annat innehåller ledningar för avloppsvatten till reningsverket mot nordost, slutar vid fastighetsgränsen mot Blanka 1:142. Ledningsrätten övergår

där i servitut för ledningar. Ledningarna över den del av Blanka 1:142 som ingår i planområdet ser ut att ligga inom prickmark på J1-området. Frågan är om det bör markeras som u-område i plankartan. Utanför planområdet är det ledningsrätt en sträcka på Blanka 1:136 (ledningsrätt som bildades när Blanka 1:136 avstyckades från Blanka 1:40).

Övriga affärsområden

Har inga synpunkter att framföra.

Kommentar:

Inritat u-område i plankartan anpassas till befintlig sträckning för dagvattendiket.

Ett u-område ritas in för ledningsservitutet på Blanka 1:142.

Planbeskrivningen kompletteras med fakta om befintlig dagvattenhantering samt en beskrivning av hur dagvattenhantering lämpligen bör ske i området med hänsyn till markens beskaffenhet. Den tänkta dagvattenhanteringen ska beskrivas ytterligare utifrån ett helhetsperspektiv på området med förslag på åtgärder.

7.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON Elnät jordkablar för hög- och lågspänning samt kabelskåp, se bifogad karta.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

För att ledningarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med jordkabeln i mitten, i den mån de hamnar inom kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande och att eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av exploitören.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen "För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras".

forts. kommentar:

Plankartan kompletteras med ett u-område på Blanka 1:186 vid fastighetsgränsen mot Blanka 1:139.

Bestämmelsen u kvarstår med formuleringen ”marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”. Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen ”Inom u-området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar” som ett tolkningsunderlag för bestämmelsen i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras även med skrivningen ” Eventuella flyttningar eller ändringar av ledningar bekostas av exploatören”.

8. Blanka 1:130

Som ägare till Blanka 1:130 vill vi framföra följande synpunkter. När det gäller område 4 och 5 vill man godkänna en maxhöjd för byggande till en nockhöjd på 6 m. Tycker det är högt att bygga så nära havet. Max 4 m räcker så nära strandlinjen.

Kommentar:

Sambällsbyggnadsenheten bedömer att 6 meter är en rimlig nockhöjd för den typ av verksamheter som ryms inom användningen OR, så som restaurang, utställningslokaler mm. Sådana lokaler kräver ofta en något högre takhöjd varför detta möjliggörs i planen. Höjden är fortfarande så pass begränsad att endast envåningsbyggnader möjliggörs. 6 meter bedöms dessutom vara en nödvändig höjdsättning för att befintliga byggnader inom OR-området på Blanka 1:40 ska rymmas inom tillåten högsta nockhöjd. 6 meter krävs även för att möjliggöra ett byte av befintliga byggnaders takkonstruktion.

9. Blanka 1:139

Område 10, Blanka 1:139

Dess ägare godtar inte att del av villatomt 1:139 utpekas som en vägsamfällighet för fastigheterna Blanka 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. Blanka 1:146 (”Runda Huset/Turbinhallen”). Dessutom har nämnda fastigheter 3 st igenvuxna egna vägar att tillgå (se även nedan).

Fast. Blanka 1:139 har på detaljplan utmärkt *begränsning av markens utnyttjande* (+-mark), detta godtages ej.

Med hänvisning till Jordabalken (Rättsförhållanden mellan grannar) 3 kap. 1§-2§ skall cypresshäck på tomtgräns (Blanka 1:139 - 1:146) skäras ner till max 1,2 m höjd.

Prickmarken på fast. Blanka 1:186 småindustri skall vara parkmark mellan bef. väg och tomtgräns till bostad Blanka 1:139 i nordost.

Motiveringen till ovan nämnda är:

- Att område 8 (Blanka 1:146) ges möjlighet till verksamhet av typen *tillfällig vistelse och besöksanläggningar*. Restaurang och konferenslokaler, kulturella-religiösa verksamheter, utställningar och hantverk.
- Att område 9 (Blanka 1:146) ges möjlighet till ändamålet *bostäder samt bostadskomplement*. Ej heller accepteras nockhöjd max 0,6 meter. Befintlig byggnad med befintlig byggnadshöjd/nockhöjd/takkonstruktion gäller fast. Blanka 1:146!
- Tomtgränsområdet mellan fastigheterna (område 9 och 10) skall vara ”prickmark” (ej möjlig att bebygga). Denna prickmark gäller hela fast. ytan Blanka 1:146 nordost om Runda Huset (område 9). Befintlig utsikt från fast. Blanka 1:139 skall behållas!
- Att område 12 (Blanka 1:186) ges möjlighet till ändamålet *småindustri*, produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. (området vore lämpligare för bostadsändamål). Inritad/föreslagen prickmark måste gälla fram till bef. väg inom området. Denna prickmark är lämplig som parkmark.
- Nämnda väg måste vara samfällighetsväg/kommunal huvudman och måste behållas. Likaså följer VA- ledningar till område 13, servicehus samt båt toa brygga och fast. Blanka 1:40 nämnda väg. A. ledn. Från fast. Blanka 1:146 och Blanka 1:139 går likaså ut till område 13 (brunn, servicehus).
- Generellt gäller att område 8 (Blanka 1:146) liksom område 9 (Blanka 1:146) och område 12 (Blanka 1:186) har egna befintliga vägar (flera igenvuxna) till respektive fastighet (se tidigare områdeskartor). Alltså accepteras ej förslaget 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. Blanka 1:139 men grind demonterades och staket sattes upp under 2016. All trafik förbjöds av ägaren till Blanka 1:146/1:186.
- Önskvärt är att möjligheten för gångtrafik ges för ägarna av Blanka 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. Sambällsbyggnadsenheten 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. Detta 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 ska inte ske över fastigheten Blanka 1:139.

forts. kommentar:

Plusmarken inom fastigheten Blanka 1:139 är en av flera åtgärder för att minska eventuella störningar från industriverksambeten. 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.

Prickmarken inom J₁-området på Blanka 1:186, väster om Blanka 1:139, går i samrådsförslaget ut till närmaste väg i öster.

Att göra prickmark-området inom J₁-området på Blanka 1:186 till parkmark gör att resterande delar av J₁-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. Användningen J₁ "Småindustri, verksamheter får inte vara störande för omgivningen" ersätts med användningen "Z-Verksamheter". Detta för att säkerställa att den typ av verksamheter som tillkommer inom området inte får en negativ påverkan på boendemiljöerna bland annat på Blanka 1:139.

Nockhöjden på 6 meter bedöms som rimlig för östra delen av Blanka 1:146 för att exempelvis utbyte av takkonstruktion ska göras möjlig.

Marken beläggs med prickmark 4,5 meter på båda sidor om tomtgränsen mellan Blanka 1:139 och Blanka 1:146.

J₁-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 och mark som i planförslaget planläggs för småindustri.

Sambällsbyggnadsenheten har gjort bedömningen att endast en gemensambetsanläggning inom J₁-området på Blanka 1:186 (ska ändras till användningen Z-Verksamheter) är motiverad. Det östra av de två vägalternativen har bedömts som lämpligast för att få till ett så ändamålsenligt markutnyttjande av J₁-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 huvudmannskap.

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 detaljplanens ramar.

10.

Gemensam skrivelse; sakägare och intressenter

Noterbara avvikelser/reservationer/krav som diskuterats och måste tillrättaläggas är följande:

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 (Pallindusti ”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).

Område 13: Blanka 1:40: måste även innehålla enl. planbestämmelser användning NO förutom V1. (I övrigt och detaljer se även övriga skrivelser/bilaga)

Område 14, Blanka 1:40: måste även innehålla enl. planbestämmelser 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, så som husvagnar, villavagnar och båtar. Toatömning båtar samt bränslemodul för tankning båtar/bilar (diesel/bensin). I övrigt gäller för nämnda områden upprättade texter enl. *UTKAST 2016-10-27*.

Område 10, Blanka 1:139: se separat skrivelse upprättad av ägaren.

Allmänt konstateras att de av Västerviks kommun ej övertagna befintliga vägarna inom upprättat planområde skall ”hanteras” av vägsamfällighet bestående av ägarna till Blanka 1:40 och Blanka 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 VA- ledningsdragnings utefter befintlig/använd väg (område 12) ner till Blanka 1:40 och dess anslutningsställen (ett stort antal). Nämnda väg är alltså lika viktig att hålla öppen av flera anledningar. Framförallt så att tillgängligheten för allmänhetens tillträde till vattenområde och friluftsområde 13 och 14 säkerställs.

Likaså ska u-område märkas ut gällande ovan nämnda allmännyttiga underjordiska ledningar till servicehus och vidare ut till båt, toa, brygga (kommunal) med anslutning till fast. Blanka 1:40 och den verksamheten.

Antalet p-platser för besökande och ö-bor behöver utökas (se separat förslag).

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

Båttoaletömnings (LOVA-pengar) befintlig anläggning förses med längre brygga (förlängning 6 meter).

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

Fast. Blanka 1:186 benämnd ateljé i plan- och genomförandebeskrivningen används/brukas för uthyrningsändamål/boende? Tillstånd?

Redovisning av investering/kostnader i kronor för Västerviks 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:

J₁- 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 och mark som i planförslaget planläggs för småindustri.

Att göra prickmark-området inom J₁- området på Blanka 1:186 till parkmark gör att resterande delar av J₁- 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 marken. Användningen J₁ "Småindustri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen" ersätts med användningen "Z- Verksamheter". Detta för att säkerställa att den typ av verksamheter som tillkommer inom området inte får en negativ påverkan på de närliggande boendemiljöerna.

Sambällsbyggnadsenheten har gjort bedömningen att det inte finns något behov av att lägga till användningarna NO inom område V₁. Detta eftersom bestämmelsen V₁ möjliggör de användningar som efterfrågas som en del i gästhamnsverksamheten, exempelvis tillfällig övernattnings, uppställning av husvagnar/ busbilar mm.

Sambällsbyggnadsenheten 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.

Sambällsbyggnadsenheten har gjort bedömningen att endast en gemensambetsanläggning inom J₁-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 J₁-området (ska ändras till användningen Z- verksamheter) som möjligt. Det bedöms också vara det vägalternativ som är av bäst kvalitet och som når alla fastigheter på mest tillfredställande sätt.

forts. kommentar:

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.

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.

Parkeringsplatser för öbor tillhandahålls inte av kommunen. Den planerade allmänna parkeringsplatsen är till för allmänheten som vill besöka Blankaholm.

Planen möjliggör att en bränslemodul kan anordnas inom användningen V₁ ”Småbåtshamn och turismservice, verksamheten får inte vara störande för omgivningen”. 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.

Övriga frågor behandlas inte inom detaljplanens ramar.

11.

Blanka 1:186 och Blanka 1:146

1. Vi förutsätter att planen medger campingstugor inom områdena 6 och 7.
2. Vi förutsätter att det kan medges angöring och av- och pålastning till campingstugor mm längs GC-vägen runt område 3.
3. Vi vill ha område 2 flyttat till västra delen av naturområdet längst i söder, mot dettas västra gräns, så att stranden fortfarande blir tillgänglig för allmänheten. Området kan göras smalare i öst-västlig ledd. Då vill vi också att GC-vägens sydvästra sträckning flyttas västerut så att område tre blir något större.
4. Vi vill behålla områdena markerade med ”NATUR” för att få kontroll över deras skötsel, så att de blir attraktiva för allmänheten. Vi anser att tillgängligheten är densamma oavsett om vi eller kommunen äger marken. Vi kan åta oss att vara huvudmän för dessa områden.
5. Område 8 är en del av vår bostadsfastighet Blanka 1:146 (det finns idag ett vägservitut för denna fastighet). Vår dotter planerar att bosätta sig där, varför vi vill att byggrätten blir enhetlig för hela fastigheten – för

- permanent boende.
6. Vi önskar att tvättstugan på område 7 tillåts för permanent boende. Vi ser inga tekniska eller praktiska hinder för detta och det skulle ge möjlighet för ett attraktivt boende, som verkligen behövs, för att få flera att flytta hit.
 7. Vi önskar att kommunen flyttar dagvattenledningen över område 3 och 4 så att möjligheterna att utnyttja områdena inte beskärs.
 8. Vi förutsätter att angivna nockhöjder är minst lika med alla befintliga byggnaders nockhöjd inom respektive område.

Beträffande andra delar av planområdet än våra fastigheter anser vi att campingstugorna på område 14 flyttas till den norra gränsen så att det ges möjlighet att anlägga ett sammanhängande gångstråk längs hela stranden, vilket skulle höja områdets attraktivitet.

Kommentar:

Campingstugor medges inom område 6 och 7. Det förutsätter dock att godtagbara grundläggningsförhållanden samt föroreningsnivåer kan redovisas i bygglövskedet.

Angöring samt av- och pålastning till eventuella verksamheter i västra delen av Blanka 1:186 ska kunna ske längs GC -vägen.

Det bedöms inte som lämpligt att flytta område 2 till sydvästra delen av naturområdet. Dels för att området bör vara natur för att upprätthålla strandskyddets syften, men också för att dessa områden innefattar utpekade nyckelbiotoper. Efter dialog med fastighetsägarna flyttas GC-vägen öster ut så att området där campingstugor medges blir större.

Kommunen anser ta huvudmannskapet för naturmarken för att säkerställa en enbetydig och samordnad skötsel av de allmänna platserna i Blankaholm.

Gällande område 8 (västra delen av Blanka 1:142) bedöms det inte som lämpligt att planlägga för bostad av flera skäl. Turbinbuset ligger så pass lågt i förhållande till vattnet (1,3 meter över nollplanet) att det inte är lämpligt för bostad med avseende på Länsstyrelsens rekommenderade höjd för grundläggning av bostäder på +2,7 meter över nollplanet. Därutöver har Turbinbuset bevarandevärda kulturvärden i form av fönster och fasadmateriäl. Turbinbuset är dessutom det enda kvarvarande exemplet på den industribebyggelse som tillhörde sågverket och kan därmed ses som ett kulturvärde av lokalhistorisk betydelse. En ombyggnad till bostad skulle kunna påverka dessa värden. Att riva byggnaden för att ersätta med annat bostadsbus bedöms inte heller som ett rimligt alternativ. Sambällsbyggnadsenheten vidhåller att användningen OR är mer lämplig för området och att byggnaden kan anpassas till en sådan typ av verksamhet utan att kulturvärdena behöver påverkas negativt.

Området med användningen OR (område 7), där bland annat Tvättstugan ingår, utvidgas norrut och kompletteras med användningen B- bostäder som tillåter att Tvättstugan används för permanentboende. Detta i linje med

forts. kommentar:

önskemål från fastighetsägarna som framkommit under samrådet. Området utvidgas och bestämmelsen OR kompletteras med B i plankartan. Den nya användningskombinationen ORB beskrivs i planbeskrivningen. Västervik Miljö & Energi har befintliga ledningsrätter för de ledningar som ligger inom område 3 och 4 och har inte för avsikt att flytta dem.

Alla angivna nockhöjder är minst lika med alla befintliga byggnaders nockhöjd inom respektive område. Detta finns beskrivet i planbeskrivningen.

Planen möjliggör att en sammanhängande strandpromenad kan anordnas.

12.

Blanka 1:40

Fördjupade synpunkter från markägare Inge Hyckenberg och arrendator Blankaholms Gästhamn och ViBryrOssSmåland ek.för

I följande fördjupning önskar vi sända in följande synpunkter för att ytterligare betona vissa delar som komplement till den gemensamma skrivelsen 170117.

Område 5 e1 på fastighet Blanka 1:40 krävs 50 % som byggbar yta för framtida utveckling. I det fall att nuvarande befintliga byggnader på Blanka 1:40 inte uppfyller rekommendationerna för höjd över normalvattennivå kräver vi dispens för att nuvarande höjd över 1990 års normalvattennivå skall vara befintliga höjder, det skulle vara orealistiska kostnader att ändra höjden på dessa byggnader.

Vi betonar nödvändigheten av u-rättigheter på område 13 och 14 och över område 12, där det idag redan finns ledningar som betjänar fastighet Blanka 1:146 (runda huset) Blanka 1:40, både servicebyggnad, bryggor, varvsverksamhet men även den kommunala toatömningsanläggningen för båtar.

Det ska finnas möjlighet att bygga ytterligare ett antal stugor även med vatten och avlopp på Blanka 1:40 område 13, samt ytterligare någon stuga utan vatten och avlopp på område 14. Befintliga stugor inom område 14 skall ej flyttas.

Vi vill än en gång betona vikten av 2 kommunala vägar ned till område 13 och 14 genom område 12 enligt tidigare servitut som tagits bort i den nybildade fastighetsbildningen. Eftersom att det skall vara tillgängligt för allmänheten att nå vattenområdet och områdena 13 och 14.

Tillägg till tidigare insänd skrivelse från markägare och arrendator på Blanka 1:40

Gällande område 5. Vad vi kan utläsa, även om skalan är lite svår att tolka, är det utmätt ca 15 meter ”prickmark” som ej får bebyggas alls på det utmärkta området. Detta uppmätta prickmarkområde önskar vi skall vara 5 meter brett. Idag står ett litet växthus inom området, samt skärgårdskyltar som visar hela

Västerviks skärgård, och en lekplats, som vi skulle vilja renovera. 5 m är fullt tillräckligt som väg ned till bryggor, och den mark som frigörs kommer naturligtvis vara tillgänglig för allmänheten. Men det ger utrymme att planera området så att utvecklad besöksnäring kan ske.

Kommentar:

Exploateringsgraden på 30 % för område 5 har valts ut med hänsyn till områdets karaktär och vad som bedöms rimligt, det vill säga vad platsen kan tåla. Samhällsbyggnadsenheten står fast vid sin bedömning att exploateringsgraden på 30 % är tillräcklig för att möjliggöra utveckling av verksamheter inom område 5.

Dispens för befintlig grundläggningsnivå under +2,7 meter över 1990 års normalvattennivå kan enligt planen medges förutsatt att det kan bevisas att det vidtagits åtgärder som minimerar risker för översvämning av byggnaden.

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.

Byggnation av ytterligare stugor inom område 13 och 14 möjliggörs i planen. Det förutsätter dock att godtagbara grundläggningsförhållanden samt föroreningsnivåer kan redovisas i bygglovskedet.

Samhällsbyggnadsenheten har gjort bedömningen att endast en gemensambetsanläggning inom J₁-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 J₁-området (ska ändras till användningen verksamheter) 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 huvudmannskap.

Befintligt x-område bedöms vara rimligt till sin storlek och nödvändigt för att hävda strandskyddets syften. Vad gäller växthuset finns en byggrätt för detta i planen. Gällande lekplats och informationsskyltar bedömer samhällsbyggnadsenheten att dessa bör kunna tillåtas inom x-området då de inte hindrar tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik utan i vissa fall till och med kan stärka den.

13.

HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor

Vi har tagit del av följande ärende, detaljplan enligt ovan. Markområdet är inte det bästa med olika fyllnadsmassa efter tidigare sågverksområde. Berört område ligger inom mark klassad som högradonmark, vilket bör saneras. Samt övriga områden med förhöjda halter med PAH och dioxin som bör saneras innan bygglov beviljas.

Markförhållande med nivåskillnader innebär att de med funktionshinder ej kan komma fram, enligt BBR 3:142. Finns publika lokaler bör hänsyn tas till parkering för handikappade enligt BBR 3:122.

För övrigt hänvisar vi till den upprättade plan- och genomförandebeskrivningen, sida 21. Där framgår vad som skall ligga till grund för detaljplanen – nämligen Västerviks Kommuns policy för Funktionshinderfrågor, beslutad i Kommunstyrelsen tidigare. Att detaljplanen ska anpassas såväl samtliga ytor som utomhusmiljö att följa lagar och regler beträffande tillgänglighet.

Inga övriga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Sanering av såväl radon som PAH och dioxin kommer att ske i samband med lovgivning på de platser där det bedöms utgöra en risk för människors miljö och hälsa.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivningen: "I anslutning till publika lokaler ska behovet av handikapparkering, tillgänglig gångväg samt tillgänglighetsanpassningar av byggnader tillgodoses."

Plansamråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11§.

Inkomna synpunkter har föranlett vissa kompletteringar och ändringar av planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter, illustrationer och plankarta ska följande ändringar genomföras.

Ändringar på plankartan:

- En bestämmelse för placering läggs till i plankartan: "Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns".
- Användningen J₁ – Småindustri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen på Blanka 1:142 byts till användningen J₁ – Småindustri.
- Användningen J₁ – Småindustri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen på Blanka 1:186 byts till användningen Z – Verksamheter.
- Användningen V₁ – Småbåtshamn och turismservice, verksamheten får inte vara störande för omgivningen byts till användningen V₁ – Småbåtshamn och turismservice.
- Norra delen av området med användningen OR utvidgas norrut och kompletteras med användningen B- bostäder. Detta innebär också att naturmarken i norra delen av Blanka 1:186 minskas.
- Prickmarken utökas till 12 meter längs väg 763.
- Marken beläggs med prickmark 4,5 meter på båda sidor om tomtgränsen mellan Blanka 1:139 och Blanka 1:146.
- Prickmarken på Blanka 1:186 längs servitutet för tillfartsväg till Blanka 1:146 minskas.
- Parkeringsytan utökas något och 5 meter parkyta läggs till i ytterkanten av parkeringsytan.
- GC-vägen breddas och flyttas öster ut i planområdet. Det innebär att det västra NO-området blir något större och det östra NO-området något mindre samt att OR-området på Blanka 1:186 blir något större. Därtill tillkommer en mindre parkyta mellan GC-vägen och Blanka 1:129.
- Gatan justeras något för att möjliggöra en bättre anslutning till väg 763.
- Gatans vändplan utökas för att ge utrymme för underhåll av gata och GC-väg.
- Skrivningen gällande hantering av markföreningar ändras till: "Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföreningar åtgärdats till angivna platsspecifika riktvärden".
- Skrivningen gällande lägsta grundläggningsnivå ändras till: "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”.

- Ett u-område ritas in på Blanka 1:186 vid fastighetsgränsen mot Blanka 1:139.
- Ett u-område ritas in för ledningsservitutet på Blanka 1:142 mot Kolgårdsvägen.
- U-området på Barkängen korrigeras till befintlig sträckning för dagvattendike.
- Gränsen mellan W och W₁ justeras något.
- Ett E-område läggs till i planområdets västra del.

Justering och komplettering av planbeskrivning/genomförandebeskrivning rörande:

- argumentation kring planens påverkan på MKN vatten.
- beskrivning av dagvattenhanteringen i området utifrån ett helhetsperspektiv med förslag på åtgärder.
- förtydligande gällande att planområdet ingår i ett kommunalt verksamhetsområde för VA samt att området förses med allmänt vatten och avlopp och att berörda framtida byggnader ska anslutas till det allmänna VA-nätet.
- förtydligande gällande att dricksvattentillgången är tillräcklig för att klara den ytterligare vattenförbrukning som en succesiv utveckling av planområdet kan innebära.
- förtydligande av skrivningen ”fastighetsägarna får samarbeta för att uppnå en god tillfredställande va-lösning om så krävs”.
- beskrivning av nytillkomna/ändrade planbestämmelser (ORB, Z, J₁, V₁).
- beskrivning av nytillkommen bestämmelse för placering.
- beskrivning av föroreningsituationen samt hur den ska hanteras.
- komplettering med specifika krav på markföroreningsnivåer i form av plats specifika riktvärden.
- information om hur förorenat grundvatten ska hanteras.
- tydliggörande gällande att massor som uppkommer i samband med markarbeten inom planområdet ska hanteras på ett godtagbart sätt och att en anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras.
- resonemang kring hantering av risker för ras, skred och sättningar.
- argumentation kring upphävande av strandskydd.
- information om bytet från standardförfarande till utökat planförfarande för planprocessen
- förtydligande gällande att det kan komma att ställas krav på geotekniska undersökningar i samband med bygglovprövning.
- förtydligande gällande att det med tanke på kapacitetsbristen avseende renvatten i Blankaholm ur ett hållbarhetsperspektiv är olämpligt att använda det för brandpostnätet.
- förtydligande gällande användningen W₁; det ska tydligt framgå att överbyggnadsrätten gäller för att rusta upp/bygga till befintliga bryggor samt eventuellt tillföra enstaka bryggor.
- information kring fornlämningar och kulturmiljöer i planområdets närhet.
- beskrivning av Turbinhusets kulturella och lokalhistoriska värden.
- komplettering gällande att eventuella vattenarbeten ska föregås av en avstämning med länsstyrelsen gällande behov av marinarkeologiska undersökningar.
- information om att byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Inom u-området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. Eventuella flyttningar eller ändringar av ledningar bekostas av exploitören.

- information om att behovet av handikapparkering, tillgänglig gångväg samt tillgänglighetsanpassningar i anslutning till publika lokaler ska tillgodoses.
- information om tekniska anläggningar.

Övrigt:

- Översiktlig geoteknisk undersökning (2010-09-22) bifogas till planhandlingarna.
- Beräkning av platsspecifika riktvärden för markföroreningar bifogas till planhandlingarna.

I övrigt berör synpunkterna frågor som inte regleras i detaljplanen eller inte har föranlett några ändringar av planhandlingarna.

Förslag till detaljplan kan efter gjorda ändringar ställas ut för granskning.

Kommunstyrelsens förvaltning

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fanny Hansson', written in a cursive style.

Fanny Hansson
Planarkitekt