

Detaljplan för
Del av Blanka 1:18
Hjorted, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-12-01

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2017-05-12
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-05-12
- Fastighetsförteckning, 2017-04-05
- Behovsbedömning av MKB, 2017-01-16

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANSAMRÅDET

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-05-23 till 2017-06-09. Handlingarna har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till berörda nämnder, organisationer och länsstyrelsen. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Yttranden med synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-06-09 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-06-08 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-06-09 |
| 4. Västervik Miljö och Energi AB | 2017-06-26 |
| 5. Räddningstjänsten | 2017-05-29 |

SAKÄGARE, PRIVATPERSONER MM

- | | |
|---|------------|
| 6. E.ON Elnät Sverige AB | 2017-06-07 |
| 7. TeliaSonera Skanova Access AB | 2017-05-26 |
| 8. Fastighetsägare, Blanka 1:149 tillika delägare Blanka 1:116 | 2017-06-05 |
| 9. Fastighetsägare, delägare Blanka 1:116 | 2017-06-05 |
| 10. Fastighetsägare, Blanka 1:149 tillika delägare Blanka 1:116, samt delägare Blanka 1:116 | 2017-06-08 |

ÖVRIGA

- | | |
|--|------------|
| 11. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor | 2017-06-09 |
|--|------------|

BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPKUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL

För att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL måste planen omarbetas avseende strandskydd, förorenade områden och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Kommentar: Synpunkten kommenteras nedan.

Behovsbedömning

Planhandlingarna behöver kompletteras med underlag som visar att planen inte blir olämplig med hänsyn till strandskyddet, förorenad mark, MKN vatten samt de höga naturvärdena. Det innebär att Länsstyrelsen kommer att ta ställning till behovsbedömningen i granskningskedet.

Kommentar: Miljöbedömningsprocessen bör ske i ett tidigt skede av planarbetet. I direktiven om processen, anges att samråd ska ske med Länsstyrelsen om behovsbedömningen. Detta har nu skett men inget separat svar ges över miljöbedömningen.

När och hur samrådet om behovsbedömningen skall äga rum är inte lagstadgat, men bör, om möjligt, ske innan själva samrådet, i en separat åtgärd. Kommunen har nu valt att ta detta samråd under samrådsförandet i stället. Vilket är helt möjligt enligt lagstiftningen.

Behovsbedömning finns med i handlingarna. Miljöbedömningsprocessens avsikt är att Länsstyrelsen förväntas, senast i ett samrådsförande, som en separat åtgärd, bedöma och motivera sina synpunkter i innehållet. Detta saknas.

Det kan inte vara meningen i lagstiftningen att synpunkter på en behovsbedömning tar länsstyrelsen ställning till först i slutfasen i en planläggning (granskningskedet).

Hanteringen i länsstyrelsen är inte i lagstiftningens syfte. Kommunen förväntas ett svar vid en förfrågan om synpunkter (samråd).

Behovsbedömningen anger i sin slutsats:

”Genomgången av checklistan visar att planen inte ger någon större påverkan på omgivningen och att planläggningen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser göras. Däremot bör vissa förutsättningar särskilt utredas i planarbetet. En naturvärdesinventering bör genomföras”.

Kommunen vidhåller denna bedömning och på det sätt det är redovisat i miljöbedömningen.

En naturvärdesinventering har efter detta utförts. Se vidare nedan främst under rubrikerna ”Riksintressen” samt ”Natur”.

Se vidare kommentarer nedan samt i planhandlingarna i övrigt.

Riksintressen

De inom planområdet ingående riksintressena ska beskrivas på ett tydligare sätt och kopplas till det nya planförslaget. Kommunen menar att detaljplaneförslaget inte påverkar riksintressena negativt, detta måste förklaras i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen redovisar förekommande riksintressen, vilka samtliga är större schematiskt utbredda intressen i havsbandet. Detta gäller för riksintressena kulturmiljö, naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv samt obruten kust.

Planbeskrivningen anger; "Föreslagen enstaka bostadstomt i nu upprättad detaljplan bedöms inte ha någon inverkan på något av riksintressena. Bostadstomten föreslås i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på naturmark som inte har några särskilda naturvärden. Närliggande nyckelbiotop berörs t ex ej".

I planen föreslås endast en bostadstomt, en tomt i mycket begränsad omfattning (drygt 800 m²). Tomten är i anslutning till ett 20-tal avstyckade tomter.

Utförd naturvärdesinventering anger att området hyser få eller inga naturvärden och har mindre betydelse för biologisk mångfald. Detta redovisas i planbeskrivningen.

Det förefaller sammantaget orimligt att denna enstaka tomt kan ha en påverkan på något av riksintressena. Västerviks kommun gör utifrån ovan redovisning bedömningen att ingen prövning utifrån berörda riksintressen behövs då inga särskilda värden förekommer som riskerar att skadas påtagligt.

Den redovisning som är i planbeskrivningen torde vara tillfyllest vad gäller redovisning av riksintressen och eventuell påverkan mm.

I planen införs dock bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart, i likhet med några av tomterna i gällande detaljplan från 1998. Detta innebär att nytt bostadshus ska utformas med rektangulär planform och förses med rödmålad träfasad och tegelröda takpannor. Vidare att taklutningen får variera mellan lägst 18 och högst 38 grader. Detta kan möjligen ge en positiv effekt för kulturmiljöintresset.

Förorenade områden

Inom Blanka 1:18 finns ett förorenat område, Blankaholm Solstadström, som är inventerat enligt MIFO fas 2, Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden (se bilagor). Riskklassen är 3, liten risk för människors hälsa och miljö.

Även om riskklassen är låg så kan inte föroreningar på området uteslutas. Det finns ingen kännedom om att provtagningar har skett på området.

För att säkerställa att området inte är förorenat krävs markundersökningar för att kunna utesluta föroreningar över valda föroreningsnivåer. Det krävs i samband med byggnation uppmärksamhet på synliga föroreningar samt korrekt hantering av massor från området.

Planbeskrivning och plankarta behöver kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla på området.

Vedertagna nivåer för bostäder är KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Kommentar:

Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet. Området har efter glasbrukets nedläggning planlagts och delvis bebyggt av bostadstomter. Om föroreningar upptäcks i samband med geoteknisk undersökning och markarbeten ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

För att ytterligare uppmärksamma frågan om eventuella föroreningar införs Planbestämmelse med villkor för startbesked; "Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende markförorening, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p (se planbeskrivning)". Planbeskrivningen kompletteras ytterligare med att om föroreningar skulle påträffas ska föroreningsnivå KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, uppnås.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten och dagvatten

För miljö kvalitetsnormer för vatten ska allt vatten (inte bara vattenförekomster) i berört område beskrivas, även det yt- och grundvatten som finns och berör aktuellt planområde på fastlandet och som i sin tur påverkar Gås fjärden och därmed slutrecipient Östersjön.

Dagvattenhantering beskrivs ot tydligt på sidan 6 i planbeskrivningen. Om marken är förorenad kan inte infiltration av dagvatten inom planen användas. Beskriv varför diket ska förflyttas och var det går över tomten i dagsläget. Om diket ska förflyttas, måste en anmälan göras till Länsstyrelsen för markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken.

Kommentar:

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten, (se yttrande från Västerviks Miljö & Energi nedan). Planerad tomt avses anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Då tomten, en enstaka villatomt, kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt VA (inklusive dagvatten) torde påverkan på statusen i Gås fjärden vara försumbar. Denna bedömning har även Miljö- och byggnadsnämnden gjort, se yttrande nedan.

Planbeskrivningen förtydligas kring ovan.

Med införda villkorsbestämmelse om åtgärd av eventuell förorening torde marken bli acceptabel vad gäller infiltration.

Det berörda diket är ett vägdike, vilket anges i planbeskrivningen, ett dike som är vattenförande endast vid vissa tidpunkter under året. Vägdiket är drygt 20 m långt, konstruerat vid vägbygget, och är i båda ändpunkterna anslutet med dagvattenledning. Detta vägdike torde behöva flyttas något ut från tomten närmare gatan. Plats bedöms finnas i vägområdet (inom gräns för gemensambetsanläggning, ga:6). Eftersom det är frågan om ett vägdike är det också mest naturligt att detta placeras inom, och inte utanför, vägområdet.

Någon anmälan om markavvattningsåtgärder torde inte vara aktuellt för denna mindre åtgärd enligt kommunens bedömning.

Strandskydd

Inom planområdet återinträder strandskydd om 100 meter. Av planförslaget framgår att kommunen avser upphäva strandskyddet. Kommunen har bl a angett att planen endast berör strandskyddsområde i en så begränsad omfattning att strandskyddets syften tillgodoses långsiktigt. Särskilda skäl har dock inte angetts vilket måste göras i granskningskedet, oavsett omfattning, alternativt att minska den nya fastighetens yta så att denna inte berörs av strandskydd. 100-metersgränsen för strandskyddet bör markeras på plankartan för att öka läsbarheten.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan lämnad synpunkt. Planbeskrivningen kompletteras med argumentation kring upphävande av strandskyddet med stöd i särskilt skäl. Området inom planområdet som omfattas av strandskydd är markerat med bestämmelsen a₁ i plankartan.

Natur

Eftersom planen ligger i ett område som gränsar till en nyckelbiotop där det finns fridlysta arter som t ex ekoxe och blåsippan och olika rödlistade arter som är hotade/nära hotade och man ianspråktar naturmark ska man genomföra en naturinventering enligt standard på detaljnivå. Påverkan på naturvärden och fridlysta och rödlistade arter vid genomförande av planen ska därefter beskrivas för att se om det krävs några försiktighetsåtgärder vid planens genomförande eller om det kommer krävas dispens.

Kommentar:

Den inventering som gjorts i det aktuella planområdet bedöms vara på en acceptabel nivå. I naturvärdesinventeringen under avsnittet metodik står följande: "Naturvärdesinventeringen utfördes i det aktuella området genom inventering i fält. Fältinventeringen utfördes i huvudsak enligt SS 199000, och vid inventering av planerade nya tomter användes detaljeringsgrad fält detalj". Kommunens bedömning är att genomförd naturvärdesinventering i det här fallet kan accepteras eftersom planområdet är mycket begränsat. Denna bedömning delas av Miljö- och byggnadsnämnden, se yttrande nedan.

Utförd naturvärdesinventering anger att området hyser få eller inga naturvärden och har mindre betydelse för biologisk mångfald. Nämnade nyckelbiotop berörs ej.

Under rubriken "Genomförande" i planbeskrivningen anges att naturmiljöerna i omgivningen av tomtområdet som avstyckas inte får utsättas för markskador under byggnadsarbetena.

Ovan redovisas i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att den redovisning som är gjord i planbeskrivningen är tillfyllest.

Kulturmiljö

Området är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Den nya byggnaden bör därför förses med planbestämmelser som garanterar att kulturmiljövärdena bevaras.

Kommentar:

Endast delar av annan bostadsbebyggelse i området har i gällande detaljplan från 1998 försetts med bestämmelse att ”ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart”. I planen införs bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart, i likhet med några av tomterna i gällande detaljplan från 1998. Detta innebär att nytt bostadshus ska utformas med rektangulär planform och förses med rödmålad träfasad och tegelröda takpannor. Vidare att taklutningen får variera mellan lägst 18 och högst 38 grader.

Övrigt

På sidan 4 i planbeskrivningen står att läsa att bygga en bostad är ett ”naturligt tillägg” till markeringen natur inom befintlig detaljplan. Detta är en olycklig formulering som inte stämmer överens med syftet med markering ”natur” på en plankarta.

Kommentar:

Då aktuell tomt är i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och syftet är att utvidga befintligt bostadsområde med en tomt, torde ovan formulering inte vara svår att tolka eller innebära något problem. Ingen justering görs i planbeskrivningen.

2.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har ingen erinran.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

3.

Miljö- och byggnadsnämnden

Aktuell detaljplan omfattar ett område som redan är planlagt som allmän plats ”Natur” i detaljplanen för del av Blanka 1:18 m fl från 1998-07-01. I direkt angränsning till aktuell detaljplan finns kvartersmark som i den äldre plankartan har skyddsbestämmelsen **q2**, *Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart*. I planförslaget finns inte motsvarande skyddsbestämmelse med för den nya kvartersmarken. Enligt planbeskrivningen från 1998 är de äldre arbetarbostäderna till det f d glasbruket av kulturhistoriskt intresse och skyddsbestämmelsen ska garantera att kulturvärdena för arbetarbostäderna bevaras. Den nya bostadsbebyggelsen närmast öster om den gamla bruksbebyggelsen ska därför enligt planbeskrivningen från 1998 utformas med rektangulär planform och förses med rödmålad stående träpanel och med tegelröda takpannor. Taklutningen får variera mellan lägst 18 och högst 38 grader.

Den nya kvartersmarken planeras i ett område som är markerat som ”Natur” i gällande detaljplan. Detta naturområde innebär att den nyare bostadsbebyggelsen inte har placerats i linje med de kulturhistoriskt värdefulla arbetarbostäderna, utan medfört en viss distans mellan den nya och den gamla bebyggelsen.

Med hänsyn till de kulturhistoriska värdena och den nya kvartersmarken placering nära den äldre bebyggelsen, bedömer miljö- och

byggnadsnämnden ätt det är särskilt angeläget att den nya kvartersmarken minst ges samma skyddsbestämmelse q2 som den angränsande kvartersmarken har.

Kommentar:

Endast delar av annan bostadsbebyggelse i området har i gällande detaljplan från 1998 försetts med bestämmelse att "ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart". I planen införs bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart, i likhet med några av tomterna i gällande detaljplan från 1998. Detta innebär att nytt bostadshus ska utformas med rektangulär planform och förses med rödmålad träfasad och tegelröda takpannor. Vidare att taklutningen får variera mellan lägst 18 och högst 38 grader.

Enligt planbestämmelserna får inte byggnad uppföras på prickad mark. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att planbestämmelserna ska reglera att inte heller bygglovspliktiga plank och/eller murar får byggas på prickad mark, då de i bygglovssammanhang i de flesta fall inte kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen.

Kommentar:

Införd planbestämmelse är utifrån gängse praxis i plansammanhang. Ingen förändring görs i planen.

För större tydlighet bör plankartans text om placering av carport/garage omformuleras, t ex: Garage/carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata.

Kommentar:

Plankartan justeras redaktionellt utifrån ovan.

Under rubriken "Radon" i planbeskrivningen kan sista stycket uteslutas då radonsäkert byggande ska utföras.

Kommentar:

Planbeskrivningen anger att radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt samt att radonundersökning bör göras innan byggande sker.

Om radonundersökning utförs som visar på att radonhalten är lägre än rekommendationer för radonsäkert byggande, så torde sådant byggande vara obefogat. Då torde t ex radonskyddat byggande vara mer motiverat. Dock behöver detta påvisas via undersökning, vilket också anges i beskrivningen. Ingen ändring av redovisningen i planbeskrivningen görs.

Korrigerig i texten om förorenade områden: "Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet. Området har efter glasbrukets nedläggning planlagts och delvis bebyggt av bostadstomter. Om föroreningar upptäcks i samband med geoteknisk undersökning och markarbeten ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret".

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras redaktionellt utifrån ovan.

MKN kan kompletteras/revideras med att tomten kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt VA och att påverkan på statusen i Gåsfjärden därmed är försumbar.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras redaktionellt utifrån ovan.

Teknisk försörjning VA: Tomten ska ingå i verksamhetsområdet för allmänt VA.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Avfall: För ”dp Näset” fanns följande skrivning som är att föredra: ”Avfallshanteringen inom planområdet har lösa sopkärl, vilket kommer att gälla även för nya fastigheter. Tillgång till återvinningscentral och återvinningsstation finns inom cirka en kilometers avstånd från planområdet”. Med korrigeringsavståndet till ÅVC och ÅVS.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras redaktionellt utifrån ovan.

Västerviks kommun har en väl utarbetad metod för hur naturvärden i exploateringsfrågor ska hanteras; naturvärdesinventeringar ska göras och de ska göras i enlighet med Svensk standard. Den inventering som gjorts i det aktuella planområdet bedöms vara på en lägsta tolerabla nivå, i det här fallet kan den accepteras eftersom planområdet är mycket begränsat men inför framtiden behöver nivån höjas.

Kommentar: Synpunkten noteras.

4. Västervik Miljö & Energi AB

Man menar att det bör förtydligas angående verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, en skrivning att VA även innefattar dagvatten.

Planområdet ingår i ett kommunalt verksamhetsområde för *vatten och spillvatten*. Befintlig bebyggelse är ansluten till VA-ledningsnätet. Planerad tomt går att ansluta till det befintliga VA-ledningsnätet.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras redaktionellt utifrån ovan.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

6. E.ON Elnät Sverige AB

En lågspänningsmatning passerar utmed blivande tomtgräns (karta bifogas yttrandet). Det finns troligtvis också ett kabelskåp placerat inom planområdet. Noggrannheten på läget för kabelstråket respektive kabelskåpet är inte den bästa vilket gör att utsättning av kabeln är nödvändig vid kommande avstyckning.

E.ON förutsätter att anläggningarna kan vara kvar i nuvarande lägen. Flytt av anläggningarna bekostas av den som berör om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Kommentar:

Utifrån kommunens kännedom i detta skede, torde kabelskåp inte finnas inom planområdet.

Aktuellt planområde/ bostadstomt angränsar till befintlig ledningsrätt. E.on bör mäta in sin ledning för att klarlägga om ledningen hamnar inom ledningsrätt/ vägområde (gemensambetsanläggning) och inte på aktuell tomt. Om eventuell ledning inom planområdet behöver flyttas får det ske på E.on:s bekostnad om inte det kan visas från E.on att man har ledningsrätt i området. Om ledningsrätt finns inom planområdet och ledning behöver flyttas sker det på exploatörens bekostnad.

Genomförandebeskrivningen kompletteras utifrån ovan i tillämpliga delar.

7. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Man har därför inge att invända mot planförslaget. Kabelanvisning kan beställas visa www.ledningskollen.se. För ledningssamordning kontaktas Skanovas Nätförvaltning (08-604 04 90).

Kommentar:

Synpunkten noteras.

8. Fastighetsägare, Blanka 1:149 tillika delägare Blanka 1:116

Enligt detaljplanen från 1998 har den försetts med planbestämmelser som garanterar att kulturmiljövärdena bevaras och detta anser jag inte fullföljs om ytterligare ett hus ska byggas framför och allt närmare Blanka 1:149. De gamla husen byggs in på ett trångt och ofördelaktigt vis om detta kommer till stånd.

Kommentar:

I nu upprättad detaljplan införs bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart, i likhet med några av tomterna i gällande detaljplan från 1998. Detta innebär att nytt bostadshus ska utformas med rektangulär planform och förses med rödmålad träfasad och tegelröda takpannor. Vidare att taklutningen får variera mellan lägst 18 och högst 38 grader.

Den angivna tillåtna byggnadshöjden skymmer sikten och frihets känslan i att ha ett område som f n inte är bebyggt. Man tror även att fastighetsvärdet kommer att minska om ytterligare ett hus bygger in vyn. Det finns redan ett flertal osålda tomter inom området, som har stått osålda under lång tid. Man anser därför att det inte är rimligt att nu utöka med ytterligare en tomt som inte fanns med i den första detaljplanen, utan sågs som ett fritt naturområde, innan strövområdet mot sjön tar vid. Alla grannar i Glasbruksvillorna bör tillfrågas i detta ärende. De två villaägare som är närmast den nya föreslagna tomten är släkt med tomtägaren, varför de väl måste anses jäviga i frågan?

Kommentar:

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 m, vilket även gäller för befintliga bostäder i enlighet med gällande detaljplan från 1998. Denna byggnadshöjd bedömer kommunen som rimlig i området.

Hur fastighetsvärdet påverkas av föreslagen planering är mer en bedömning som kan variera över tiden. Planläggning för ytterligare en tomt i området bedömer kommunen som fullt rimligt.

Möjlighet att komma med synpunkter på planen ges för samtliga i området. Detaljplanen anses efter detta samrådsstadium efter revideringar redovisas i form av granskning, där tillfälle ges till synpunkter på planförslaget ytterligare en gång.

Enligt översiktsplanen vill kommunen skapa förutsättningar för att landsbygden ges möjlighet till god utveckling innehållande t ex boende. I de nu nybyggda husen finns inga barnfamiljer utan endast äldre personer och endast en bofast barnfamilj som byggde redan i första etappen. Bättre vore att bygga hyreshus i Blankaholm så att fler unga familjer eller ensamma yngre människor kan få möjlighet till bostäder.

Kommentar:

Kommunen anser att aktuellt planområde är lämpligt område för enstaka bostadstomt. Även andra områden i Blankaholmsområdet utöver aktuellt planområde kan bli aktuella för bostadsbebyggelse.

Den nu nya planerade tomten ligger i korsningen mellan Glasbruksvägen och Glasmakarevägen. Tomten kommer ytterligare att försämrings belysning strandskydd. Ytterligare försämring sker av befintligt strandskydd och det allmänna friluftslivet.

Exploatering bör därför undvikas. Den nya planerade tomten kommer att inrama helt ingången till friluftsområdet tillsammans med den nu befintliga fårproduktion som bedrivs mitt emot vid ett bostadshus och kommer säkerligen inte inbjuda till strandpromenad för andra gäster utifrån kommande.

Kommentar:

Kommunen anser att aktuellt planområde är lämpligt område för enstaka bostadstomt.

Se i planhandlingarna i övrigt angående strandskydd, friluftsliv mm.

Det aktuella tomtområdet har fått växa igen med slån men har tidigare haft blombesättning såsom liljekonvaljer, rikligt med Adam och Eva och gullvivor. Det har också använts på 60-talet som potatisåker som grannar nyttjat gemensamt.

Kommentar: *Synpunkten noteras. Utförd naturvärdesinventering anger att området bryter få eller inga naturvärden och har mindre betydelse för biologisk mångfald. Detta redovisas i planbeskrivningen.*

Man ser området som en frizon mellan de nybyggda villorna och den gamla kulturmiljön som Glasbruksvillorna utgör och bör så få vara även i framtiden.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

9. Fastighetsägare, delägare Blanka 1:116

Undertecknad vill inte ha ytterligare exploatering av området. Flera tomter finns redan till salu sedan flera år tillbaka.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

Det största misstaget att utöka med ännu fler tomter är inbyggande av de vackra Glasbruksvillorna som är unika i sitt slag och där det från början finns inskrivet att det kulturella ska beaktas.

Ett friområde som det aktuella området är f n skapar bättre grannsämja och ökar även möjligheten för andra att fritt få besöka det friluftsområde som finns strax nedanför. Det känns inte rimligt att denna gamla vackra tidigare öppna miljön ska inramas helt av nybyggda villor.

Kommentar: *Kommunen anser att aktuellt planområde är lämpligt område för enstaka bostadstomt. Se i planhandlingarna i övrigt angående strandskydd, friluftsliv mm.*

Alla grannar som bor i Glasbruksvillorna bör frågas om hur de ställer sig till detaljplanen som föreslås. I de två andra nybyggda villorna som ligger närmast 1:18 bor personer som är nära släkt med markägaren och ska väl i detta fall anses som jäviga i denna fråga.

Kommentar: *Möjlighet att komma med synpunkter på planen ges för samtliga i området. Detaljplanen avses efter detta samrådsskede redovisas i form av granskning, där tillfälle ges till synpunkter på planförslaget ytterligare en gång.*

Den fårfarm som redan nu finns belägen vid ett bostadshus intill 1:18 kommer med en eventuell nybyggnation helt ta bort känslan av fritt strandskyddsområde. Redan nu avvisas människor från att sitta ner på bryggor och olika nät sätts upp runt strandpromenaden för fårens skull. Vid flyttande av fåren stängs tillfartsvägen till utan att det först informeras om det.

Kommentar: Nämnda fårfarm omfattas inte av aktuell planering. Frågan om fårfarm o dyl får hanteras i särskild ordning utöver detta planarbete.

Tidigare byggnation på lediga tomter har inte direkt främjat inflyttning av bofasta familjer och på det nya området som är strax intill bor endast en barnfamilj permanent. Det är kanske det som landsbygden bäst behöver, och inte tomter som köps upp att profitera på senare och som inte bebyggs och inte blir skötta på ett tillfredsställande vis, trots påtryckningar från samfällighet.

Kommentar: Synpunkten noteras.

10. Fastighetsägare, Blanka 1:149 tillika delägare Blanka 1:116, samt delägare Blanka 1:116

De hangarer (2 st) som står uppställda intill bostadshus mittemot 1:18 friområde är inte utmärkta på bifogad karta. Finns det bygglov för dessa? Får produktion av färskötsel förekomma intill bostadshus?

Kommunen är tillfrågad i detta ärende ett flertal gånger via telefonsamtal från grannar.

Enligt granne i en av Glasbruksvillorna finns det en rejäl lärkstam på 1:18.

Kommentar: Nämnda hangarer och färskötsel omfattas inte av aktuell planering. Frågan om bygglov, färskötsel o dyl får hanteras i särskild ordning utöver detta planarbete.

Kommunen anser att föreslagen planering är möjlig utan att betydande påverkan sker på djur- och fågelliv i området. Större sammanhängande naturmark finns i omgivningen, ett större avstånd hålls mellan föreslagen bebyggelse och Gåsfjärden mm.

11. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor

Planområdet ligger inom område med hög risk av radon, vilket bör saneras, och bli radonsäker mark innan bebyggelse.

Planbeskrivningen anger att radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt samt att radonundersökning bör göras innan byggande sker. Se i planhandlingarna i övrigt.

Marklutningar kan påverka områdets tillgänglighet för funktionshindrade, hinder enligt BBR 3:142. Hänvisar samtidigt till Kommunens policy för funktionshinder vilket skall gälla i ärendet.

Kommentar: Synpunkten noteras.

SLUTSATS

Samråd 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.

Justering och komplettering av plankartan rörande:

- Plankartan kompletteras med bestämmelse avseende utseende för nytt bostadshus.
- Plankartans bestämmelse avseende utnyttjandegrad ändras så att ”Högst en fastighet” ersätts med ”Minsta tomtstorlek 800 m²”.
- Planbestämmelse med villkor för startbesked införs på plankartan vad gäller eventuella föreningar.

Justering och komplettering av planbeskrivning/genomförandebeskrivning rörande:

- Planbeskrivningen kompletteras med information kring villkor för startbesked.
- Planbeskrivningen förtydligas med att området ingår i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten samt dagvatten, samt att påverkan på statusen i Gåsfjärden (MKN vatten) torde vara försumbar.
- Planhandlingarna kompletteras angående strandskydd.
- Redaktionella kompletteringar/justeringar förs i planhandlingarna, bl a text angående placering av garage/carport, text kring förenade områden samt avfallshanteringen.
- Planbeskrivningen kompletteras angående befintligt kabelstråk respektive kabelskåp i området.

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



Fanny Hansson
Planarkitekt