



## Granskningshandling

# Detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö) Loftahammar, Västerviks kommun. Kalmar län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i granskningskedet:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av MKB

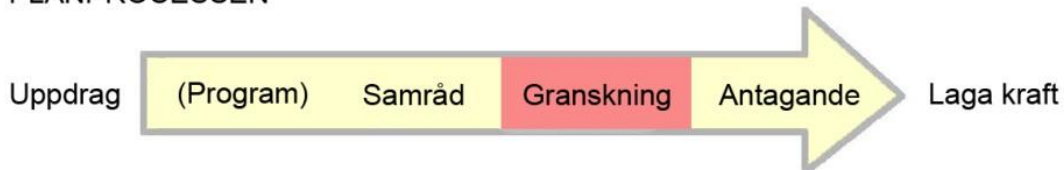
### HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

Synpunkter som har kommit in under samrådet om ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Planen handläggs med standardförfarande. Granskning var tidigare benämnt utställning.

### PLANPROCESSEN



När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Tiden för granskningen får förkortas om alla är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2017-08-15 – 2017-09-13. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och kommunens hemsida. Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Miljö- och byggnadsnämnden samt Kulturenheten har medgetts förlängd granskningstid.

2017-08-25 hölls ett samrådsmöte i kommunhuset som annonserades på kommunens hemsida samt kommunens anslagstavla och i brev till berörda sakägare. 23 personer närvarade på mötet. Planprocessen, planens förutsättningar samt planförslaget presenterades och sedan hölls en öppen diskussion kring planförslaget. Det som diskuterades var frågor kring:

- bebyggelsemiljöns bevarandevärde: möjligheten att skydda bebyggelsemiljön genom varsamhetsbestämmelser.
- behov av ytterligare ett möte för diskussion i det fall varsamhetsbestämmelser blir aktuellt, viktigt att hitta en rimlig nivå tillsammans.
- trafik, parkering, och gatuutformning.
- lämplig nockhöjd i förhållande till lägsta grundläggningsnivå för att uppfylla intentionen om att möjliggöra byggnader med 1,5 våningar.
- vilka användningar/aktiviteter som ryms inom användningen NATUR.
- samfällighetens roll och möjligheter som förvaltare av allmän plats.
- möjligheten att låta gatan övergå från allmän plats med enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

### **STATLIGA ORGAN**

1. Länsstyrelsen	2017-09-19
2. Lantmäteriet	2017-09-19

### **KOMMUNALA ORGAN**

3. Miljö- och byggnadsnämnden	2017-10-03
4. Västervik Miljö & Energi AB	2017-09-05
5. Kulturenheten	2017-09-14

### **SAKÄGARE**

6. Gränsö 1:28	2017-08-16
Tillägg till yttrande	2017-09-04
7. Gränsö 1:55	2017-08-27
Tillägg till yttrande	2017-08-27

Tillägg till yttrande	2017-08-30
Tillägg till yttrande	2017-08-30
Tillägg till yttrande	2017-08-31
Tillägg till yttrande	2017-09-01
Tillägg till yttrande	2017-09-04
8. Gränsö 1:37	2017-08-27
9. Gränsö 1:36	2017-08-28
10. Gränsö 1:29	2017-08-31
11. Gränsö 1:53	2017-09-02
12. Gränsö 1:34	2017-09-04
13. Gränsö 1:42	2017-09-05
14. Gränsö 1:40	2017-09-10
Tillägg till yttrande	2017-09-10
15. Gränsö 1:54	2017-09-10
16. Gränsö 1:33	2017-09-11
17. Gränsö 1:38	2017-09-12
Tillägg till yttrande	2017-09-13
18. Gränsö 1:31	2017-09-12
19. Fastighetsägare Gränsö 1:55 m.fl.	2017-08-28
20. Fastighetsägare Gränsö 1:33 m.fl.	2017-09-11

## ÖVRIGA

21. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor	2017-09-10
22. E.ON Elnät Sverige AB	2017-08-22

**Noterbart:** Under planarbetet har ett antal yttranden inkommit efter samrådstiden. Se vidare kring hantering mm under rubriken *ÖVRIGT* i slutet av denna samrådsredogörelse.

## BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### 1. Länsstyrelsen

#### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsens synpunkter under *miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet, riksintresse samt strandskydd* måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under rådgivande bör beaktas.

- miljökvalitetsnormer
- hälsa och säkerhet
- riksintresse
- strandskydd

#### Miljökvalitetsnormer för vatten samt VA-frågor

MKN vatten är inte tillräckligt beskrivet i planbeskrivningen. Allt yt- och grundvatten som berör aktuellt planområde ska beskrivas, inte bara berörda vattenförekomster. Detta för

att förstå vilket yt- och grundvatten som kommer in i eller som finns inom föreslaget planområde, samt hur detta vatten kan komma att påverkas av exploateringen inom planområdet vilket i sin tur kan påverka det vatten som finns nedströms (recipienten). Det är viktigt att veta hur vattnet rör sig och flödar i olika riktningar, inklusive lutning och risker för eventuell inkapsling av vatten. Utifrån dessa beskrivningar kan sedan relevanta åtgärder sättas in för att inte föreslagna exploateringar ska ge några försämringar på yt- och grundvatten som rör sig inom och ut från aktuellt område. Dagvattenhanteringen har berörts och förslag har getts vad som behöver åtgärdas, vilket är bra.

*Kommentar: (VA-frågor, se nedan).*

*Planbeskrivningen anger:*

*”Ett genomförande av planförslaget med en mindre justering av bygggrätten för bostäder inom planområdet torde inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.”*

*Kommunen vidhåller sin bedömning enligt ovan. Det är inte rimligt som länsstyrelsen anger i yttrandet; ”relevanta åtgärder sättas in för att inte föreslagna exploateringar ska ge några försämringar på yt- och grundvatten som rör sig inom och ut från aktuellt område”. Detta eftersom det inte är något nytt exploateringsområde som nu planläggs. I sådant fall skulle möjligen efterfrågade utredning vara relevant. Men i detta fall är det bara mindre justeringar av bygggrätten inom ett redan bebyggt område.*

*Dagvattenhanteringen synes kommunen och länsstyrelsen vara överens om, vilket är bra.*

*Fiskartorpet ligger inom delavrinningsområde som rinner ut i vattenförekomsten Gudingen. Gudingen uppnår måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Delavrinningsområdet omfattar Gränsös nordvästra delar och avgränsas i norr av Gränsö kanal. Delavrinningsområdet utgörs nästan uteslutande av Gränsö naturreservat som till största delen består av skogsmarker och till viss del betesmarker. Markområdena uppströms planområdet är således av sådan karaktär att det inte torde påverka MKN vatten negativt.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information att planområdet är av sådan karaktär att det inte torde påverka MKN vatten negativt.*

*Kartor med delavrinningsområdet markerat med blåstreckad linje och flödesbeskrivning uppströms planområdet (pilar med flödesriktningen) redovisas i planbeskrivningen.*

När det gäller VA-frågan anser länsstyrelsen att det är bra att det finns en gemensamhetsanläggning för områdets avloppsvatten som ansluter till kommunal rening enligt avtal, eftersom det är bättre än ett antal enskilda avloppslösningar. Men det kommunala ansvaret måste ändå utredas för detta planområde enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) eftersom detta område antagligen är att betrakta som ”sammanhållen bebyggelse”. Planbeskrivningen bör därför beskriva om området ska tillhöra ett kommunalt verksamhetsområde eller inte avseende VA. I och med de utökade bygggrätterna kan det antas att området i ett längre perspektiv kommer att permanentas vilket ökar trycket på en bra avloppsvattenhantering och att hög avskiljning av bl a kväve

och fosfor (hög skyddsnivå) kommer att krävas. Detta är än viktigare då bebyggelsen är i ett så strandnära läge. Detta för att inte ytterligare belasta den redan övergödda Östersjön (med måttlig ekologisk vattenstatus). Det är också viktigt att VA-lösningarna ska vara klimatanpassade utifrån ett framtida havsnivåhöjningsperspektiv.

*Kommentar: Frågan är avstämmd med VA-huvudmannen (Västervik Miljö & Energi AB) som gjort bedömningen att den mindre justeringen av byggrätter i planen inte medför något behov av en förändrad VA-hantering. Ett tydligt ställningstagande finns redovisat i planbeskrivningen, planområdet ska inte ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.*

*Områdets gemensamma lösning för vatten och spillvatten är ansluten till den allmänna VA-anläggningen via avtal. Det innebär att vattnet tas om hand på samma sätt som om området ingått i verksamhetsområde, med skillnaden att ledningsnätet innehåller av samfälligheten. Förutsättningarna att bidra till uppfyllandet av MKN vatten bör därmed vara desamma med nuvarande lösning som med ett verksamhetsområde. Det bedöms således inte finnas något behov att påtvinga ett verksamhetsområde.*

*Planbeskrivningen förtydligas enligt ovan.*

### **Hälsa och säkerhet**

För att säkerställa att platsen är lämplig för utökade byggrätter behöver plankartan och beskrivningen kompletteras med höjder på marken. Planbeskrivningen är nu förklarad med hur höjderna ser ut i området vilket gör att en bedömning inte kan göras avseende risk för inkapsling av vatten eller översvämning etc. Att bestämmelse finns för att säkra grundläggningsnivån är positivt ur klimatanpassningssynpunkt men det innebär inte per automatik att samtliga fastigheter är lämpliga att ytterligare bebygga.

*Kommentar: Område som är tillåtet för bostadshus, förutom 4 hus i väster, ligger på mellan ca +2,0 och drygt +4,0. Befintliga hus är sedan decennier uppförda inom planområdet.*

*Grundkartan kompletteras med ytterligare höjdkurvor med 0,5 meters intervall för att underlätta tolkningen av plankartan och dess bestämmelser.*

*Noterbart att planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har ersatts av bestämmelse om lägsta bostadsgolvnivå + 3,0 som ett förtydligande vid byggande, p g a den teoretiska bedömningen om golvnivå för att undvika översvämningsrisk.*

*Ändring i planhandlingarna för höjdkurvor och golvnivå + 3,0 i planbestämmelse.*

### **Riksintresse**

Kommunen behöver utreda vilken naturmiljö och eventuellt hotade arter som finns inom det befintliga Rb-området som ska omvandlas till bostadsområde med komplementbyggnader och prickmark. På ortofoton ser man att det finns träd inom området som kan behöva skyddas då de kan utgöra livsmiljö för olika arter. Vidare så är planbeskrivningen och behovsbedömningen för knapphändig vad gäller områdets naturvärden och planens inverkan på dessa. I området finns Natura-2000, naturreservat

och biotopskydd i en strandnära miljö utöver flera riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB. Området har således höga värden som ska beskrivas i förhållande till ökade byggrätter och permanentbostäder.

*Kommentar: Kommunen delar inte länsstyrelsens åsikt enligt ovan. Naturvärden mm finns tillräckligt och tydligt beskrivna och hanterade i planen under rubriken "Inverkan på miljön". Ställningstaganden har tagits av kommunen utifrån den verklighet som finns i området, gällande detaljplan, tidigare utredningar, riksintresse mm med slutsatsen att nu upprättad plan redovisar och ger förutsättningar utan menlig påverkan på riksintresset.*

*Beskrivningen enligt länsstyrelsen ovan att Rb-området omvandlas till ett "bostadsområde" torde inte vara en riktig beskrivning över ett område som precis som i tidigare plan är kvartersmark och i sak får användas i Rb-bestämmelsens syfte, med tillägget i denna detaljplan, att man nu även tydliggör möjligheten till mindre bostadskomplement som förråd etc.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

### **Strandskydd**

Upphävandet av strandskyddet motiveras enligt skäl MB 7 kap. 18 c §: Att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I planen upphävs strandskyddet på kvartersmark samt i vattenområde inom 100 meter från strandlinjen. Att området omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och rörligt friluftsliv och obruten kust enligt 4 kap 2 och 3 § MB innebär att prövningen av strandskyddet inom sådana områden ska ske med iakttagande av särskild stor restriktivitet. Mot bakgrund av ovanstående bör endast en brygga tillåtas inom W2 för att minska påverkan på naturen.

*Kommentar: I planbeskrivningen anges:*

*"I syfte att skydda strandlinjen inom allmän plats och kunna reglera var nya bryggor anläggs föreslås två vattenområden utanför nämnda allmän plats planläggas med bestämmelsen "W<sub>2</sub>, Öppet vattenområde. Brygga får anordnas. Brygganläggning förvaltas via gemensamhetsanläggning". Avsikten är att befintliga bryggor inom W<sub>2</sub>-områdena ska kunna ersättas av en gemensam brygganläggning för respektive W<sub>2</sub>-område."*

*Avsikten är således att i linje med Länsstyrelsens synpunkt ovan, endast tillåta en bygganläggning på sikt inom respektive W2-område.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan kräver ytterligare motivering med hänsyn till närheten till Natura-2000 och möjliga befintliga värden.

*Kommentar: Planen reglerar befintliga förhållanden och befintliga tomter där marken varit anspråkstagen sedan lång tid tillbaka. Förutsättningarna för Natura 2000-områdets påverkan bör inte förändras till följd av planen.*

*Ingen ändring av behovsbedömningen.*

### **Rådgivande**

Enskilt huvudmannaskap där naturområde innefattas kan innebära svårigheter vid omprövning av föreningens gemensamhetsanläggning. Kontakt bör därför tidigt tas med Lantmäteriet för att säkerställa genomförandet av planen.

*Kommentar: Kontakt i planläggningen sker alltid tidigt med lantmäteriet om genomförandet. Lantmäteriet har i samrådet meddelat att man inte har några synpunkter på detta. Planen motsäger inte en omprövning enligt ovan.*

*Ingen ändring av planhandlingarna.*

Planbestämmelse om radonskyddat byggande är överflödigt då detta regleras i BBR.

*Kommentar: Planbestämmelsen för radonskyddat byggande utgår.*

Det vore önskvärt att skydda träd över 30 cm i diameter med marklov för att säkerställa en del av platsens förutsättningar med hänsyn till flora och fauna.

*Kommentar: Planbestämmelse införs: "Marklov krävs för avverkning av träd med större brösthöjdsdiameter än 0,3 meter".*

Skogsstyrelsens inventering av nyckelbiotop, som i liten grad ingår i bostadstomten Gränsö 1:53, innebär inga restriktioner för byggande vad gäller naturvärden inom nämnda tomt. Ny detaljplan bör föranleda en ny bedömning av restriktioner för Gränsö 1:53 för att skydda nyckelbiotopen enligt 7 kap miljöbalken. Ska åtgärder genomföras som kan skada naturmiljön måste dispens sökas hos länsstyrelsen. Nedtagning av träd eller beskärning av träd är t ex sådana åtgärder som kräver dispens.

*Kommentar: Ställningstagande till bostadstomt/-byggande är redan taget i samband med gällande detaljplan. Gällande detaljplan anger inga restriktioner för byggande vad gäller naturvärden inom nämnda tomt. Det kan ej heller ses som ett praktiskt behov utifrån hur tomten 1:53 ser ut idag. Tomten finns etablerad sedan årtionden och bör fortsättningsvis kunna finnas utan restriktioner via planbestämmelse. Hantering av träd får bedömas vid åtgärdstillfälle enligt gällande lagstiftning.*

*Dock kan konstateras att avgränsningen av nyckelbiotop i denna del måste ifrågasättas. Avgränsningen är schematiskt avgränsad av skogsstyrelsen 1998 och inte kopplad till den verklighet som finns på platsen. Inom tomten finns ingen lövskogslund.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

## **2. Lantmäteriet**

### **Plan- och genomförandebeskrivning**

Ingen erinran.

*Kommentar: Noteras.*

## **3. Miljö- och byggnadsnämnden**

### **Bebyggelse**

Miljö- och byggnadsnämnden förutsätter att nockhöjd och byggrätt är satt så att befintliga byggnationer hålls planenliga.

Mindre goda erfarenheter från befintlig detaljplan för Gränsö mellanområde visar att bedömningen av byggrätterna försvåras när areabegrepp som byggnadsarea och öppenarea blandas. Miljö- och byggnadsnämnden anser att bedömningen av de nya byggrätterna underlättas väsentligt om enbart arealbegreppet byggnadsarea används – både för fastighetsägarna och i samband med bygglovsansökningar. Miljö- och byggnadsnämnden anser inte att detaljplanen för Gränsö mellanområde bör vara måttstock för övriga detaljplaner i området.

För att underlätta bedömningen av tillåten höjd för byggnader är det önskvärt att nockhöjd används även för komplementbyggnader.

*Kommentar: Några fastigheter har huvudbyggnader som överskrider föreslagen byggrätt för huvudbyggnader (fastigheterna Gränsö 1:29, 1:30, 1:33, 1:34 samt 1:36) och två fastigheter överskrider föreslagen total byggrätt (fastigheterna Gränsö 1:33 samt 1:36). Det bedöms dock inte som rimligt att anpassa byggrätten efter dessa få fastigheter. Det är bättre att uppmuntra byggnader/byggrätter av en sådan storlek motsvarande områdets generella bebyggelsestruktur och karaktär.*

*Bestämmelser för utnyttjandegrad ändras så att endast arealbegreppet byggnadsarea används. Justeringar av utnyttjandegraden, se punkt 17 nedan.*

*Bestämmelsen som reglerar komplementbebyggelsens höjd (byggnadshöjd 3,5 meter) ändras till att reglera:*

*Nockhöjd på 4,5 meter generellt utom för plusmark där nockhöjden regleras till 3,5 meter.*

### **Miljö**

Planen med sin utökade byggrätt möjliggör och uppmuntrar till permanentboende. Om området omvandlas till permanentboende kommer trafikintensiteten rimligen att öka framförallt på de årstider som i dagsläget har låg trafikintensitet.

*Kommentar: Området är så litet idag och som det nu är planlagt, att det inte innebär en trafikökning som bör motivera särskilda extra åtgärder i området.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*



Även belastningen på VA-nätet kommer att öka. Är ledningsnätet dimensionerat för detta? Finns det bräddpunkter inom området som kan medföra påverkan på recipienten? En rimlig lösning för detaljplaneområdet är att införliva detta i verksamhetsområdet för VA för att säkerställa driften och skötseln av ledningsnätet långsiktigt.

*Kommentar: Vad gäller verksamhetsområde eller inte, se svar under länsstyrelsen. Om det i framtiden skall bli verksamhetsområde så krävs det ett fullmäktigebeslut. Detta får i så fall hanteras i särskild ordning utöver denna planläggning.*

*Med den byggrätt som nu tillåts ger det inte en sådan ökning att behov av nya dimensioner på avloppet behövs. Detta får anses riktigt då VMEAB inte haft någon erinran.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

Vad gäller dagvatten är det rimligt att detta tas om hand eller i vart fall fördröjs inom respektive fastighet för såväl befintlig bebyggelse som för om- eller nybyggnad. Att recipienten inte uppnår god ekologisk status innebär att åtgärder ska vidtas som bidrar till förbättrade förhållanden.

*Kommentar: Särskild bestämmelse finns på plankartan för att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet vid nybyggnation. Gällande befintlig bebyggelse och potentiell om- och tillbyggnad hanteras dagvattnet/ska dagvattnet hanteras inom respektive fastighet med individuella lösningar. Markförhållandena bedöms som lämpliga för lokal infiltration. Se vidare i planbeskrivningen. Se även kommentar under länsstyrelsen ovan angående dagvatten.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

### **Strandskydd**

Sedan området kring Fiskartorpet planlades 1960 har det i den östra delen funnits ett område för friluftsbad framför fastigheterna. Detta naggades något i kanten redan vid planändringen 1962 men har fortsatt levt sedan dess. Under den efterföljande perioden har marken alltmer tagits i anspråk av de närliggande tomtarna och i det aktuella planförslaget har man konstaterat att någon tillgänglig mark inte längre finns och således planlagt marken som kvartersmark. Strandskyddet har under hela perioden fram till dags dato varit utsläckt genom gällande detaljplaner varför inget tillsynsarbete för att stävja privatiseringen kunnat bedrivas utifrån den lagstiftningen. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer dock att det är olyckligt att man accepterar att kommunal mark successivt "äts upp" på det här sättet.

*Kommentar: Området som beskrivs ovan omfattas i gällande plan av planbestämmelsen Rb – "Område för friluftsbad och båtplats". Det ska poängteras att intentionen med området från början var att det skulle disponeras gemensamt av de angränsande fastigheterna, i praktiken de som i nuläget tagit marken i anspråk som tomtmark. Marken torde kunna ses som en form av gemensamhetsanläggning. Marken har därmed, trots att*

den ägs av kommunen, snarare karaktären av kvartersmark för de närboende än allmän platsmark.

Rb-området har sedan området etablerades varit ianspråktaget av de närmaste fastighetsägarna, vilket stämmer väl överens med tomtstrukturen i övrigt i området där alla övriga fastigheter längs vattnet har strandkontakt. Centralt i området och längst i nordöst finns allmän platsmark, (NATUR) med vattenkontakt som väl tillgodoser strandskyddets syften att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Kommunen bedömer med utgångspunkt i ovanstående att det är fullt rimligt att marken inom Rb-området övergår till kvartersmark för bostäder.

Ingen ändring i planhandlingarna.

När det gäller bryggor inom området bedömer miljö- och byggnadsnämnden att planbeskrivningen bör hänvisa till den bryggutredning som gjordes vid planläggningen av Gränsö mellanområde då samma principer som där fastslås kommer att tillämpas vid eventuella klagomål på bryggor i det nu aktuella området.

*Kommentar: Hänvisning till bryggutredningen för Gränsö mellanområde införs i planhandlingarna.*

#### **4. Västervik Miljö & Energi AB**

VMEAB har synpunkter från vårt affärsområde Vatten i detta ärende.

Vi föreslår följande omformulering för mer korrekt benämning. Under rubrikerna miljökvalitetsnormer, Vatten och avlopp samt Avtal är det formulerat "Avloppet levereras till den kommunala reningen". Skriv gärna istället: Områdets gemensamma lösning för vatten och spillvatten är ansluten till den allmänna VA-anläggningen via avtal.

*Kommentar: Planbeskrivningen ändras enligt yttrande.*

#### **5. Kulturenheten**

Kulturenheten har inget att invända emot föreslagen detaljplan. Detaljplanen bedöms inte påverka några kulturvärden.

*Kommentar: Under samrådstiden har en kulturhistorisk värdering, daterad 20170922, genomförts av Kalmar Länsmuseum som nu hanterats i planhandlingarna. Detta har medfört att en bestämmelse om utseende (f<sub>2</sub>) införts för Fiskartorpet, Gränsö 1:36 gamla fiskarstuga.*

Planen kompletteras utifrån ovan.

#### **6. Gränsö 1:28**

Angående ny detaljplan Fiskartorpet Gränsö – Allmanningen, gemensamhetsanläggningen, vid sjön.

Vår fastighet, Gränsö 1:28, liksom tre andra 1:37, 1:38 och 1:39 gränsar mot en allmänning vid sjön som vi nyttjar tillsammans.

Av minnesanteckningar framgår att allmänningen kan komma att delas upp och att de nämnda fastigheterna erbjuds köpa till marken.

Vi skulle i så fall vilja att allmänningen delas på så sätt att de befintliga tomtgränserna förlängs i raka linjer, resulterande i fyra tårtbitar. Vi anser inte att tidigare godtycklig annektering av mark och befintliga bryggors positioner ska vara bestämmande vid en uppdelning. Bryggor kan nyanläggas, flyta bort, köpas av grannen, disponeras gemensamt.

Vi önskar därför att kommunen på ett sakkunnigt och objektivet sätt medverkar till ett mer rättvist beslut/indelning, och inte medverkar till att godtyckliga annekteringar permanentas.

Vi har delgivit de övriga tre fastighetsägarna våra ståndpunkter.

Fler grannar, på båda sidor om oss, har spontant frågat oss hur det är tänkt att uppdelningen ska ske och tillagt att man tycker att det vore konstigt om kommunen säger ok till nr 5:s påhittade gräns och bygge. Tomtgränsen såg inte ut så från början. De, och vi som har varit med sedan starten (på 60-talet), är väl medvetna att det är nuvarande fastighetsägare som tagit sig friheter på allmän mark.

Hur kommunen beslutar att gränsdragningen ska ske, påverkar också om vår tomt når upp till sammanlagt 2400 kvm eller ej.

Men med detta önskar och anmodar vi kommunen att nu lyfta frågan om gränsdragning, så att den görs inom detaljplanens samrådsprocess. Vi hävdar alltså att man inte kan ta någon ny detaljplan förrän kommunen redovisat de nya tomtgränserna. Vi vore även tacksamma om kommunrepresentanter redovisar eventuella underhandsdiskussioner som sker med fastighetsägare.

*Kommentar: Planen i sig medför att Rb-området kan nyttjas som tomtmark och tillföras till befintliga bostadsfastigheter. Planen bestämmer således inte hur en eventuell uppdelning av marken ska göras. Hur den slutliga utformningen blir får diskuteras fram mellan kommunen och berörda fastighetsägare. För att genomföra markregleringarna krävs att berörda markägare är intresserade av att köpa marken. Planprocessen kan slutföras utan att uppdelningen av strandremsan är bestämd.*

*Under planprocessen har förslag på tomtutvidgning inom tidigare Rb-område redovisats för fastighetsägare, men man har inte kommit överens om slutligt ställningstagande. Tomtindelningen får anstå till planen är antagen.*

*Eventuell uppdelning sker via lantmäteriförrättning som följer en processordning med samråd etc. med berörda.*

*Gällande servitut bör lämpligen kvarstå fram till dess tomtindelningar är klara.*

Ovan nämnda 2400 m<sup>2</sup> får härledas till i samrådet förda resonemang om möjligheten till delning av tomt som är minst 2400 m<sup>2</sup>. Med utgångspunkt från den kulturmiljöutredning som utförts, efter samrådet, samt en översyn av befintlig tomtindelningen i kombination med befintliga husens placering, blir bedömningen att delning av befintliga fastigheter inte är lämplig. Ytterligare tomter får även förmodas bli svåra att hantera, exempelvis med direktanslutning till strandlinjen och eventuella behov av tillkommande bryggor mm.

Dessutom anser kommunen att den ökning av byggrätt som nu medges, i jämförelse med gällande detaljplan, bedöms som tillräcklig bebyggelse i området.

Ingen ändring i planhandlingarna förutom införande av planbestämmelse om att ingen tomtindelning får ske i området. Det innebär samtidigt att bestämmelse om minsta tomtstorlek 1200 m<sup>2</sup> utgår.

## **7. Gränsö 1:55**

Vi ville låta er veta att vi verkligen uppskattar att den nya detaljplanen inte har ännu en yta åsidosatt för en vändplan eller parkering på östra delen av vägen. Det behåller idyllen och det finns ingen orsak att ploga ner skogen när vi redan har en utmärkt vändplan sedan minst 1962.

Så vitt jag vet så har ingen av oss på 1:55 några planer att bygga mer men jag undrar varför tomten har prickad mark mot Natura 2000 och NATUR vid östra sidan? Jag antar att det är någon regel som jag bara inte är medveten om men om jag tittar på västra delen av Fiskartorpsvägen så är den oprickad så länge som den inte ligger inom 6 meter av vägen? Enligt den tolkningen skulle jag ha gissat att den östra delen av Gränsö 1:55 skulle hanteras på samma sätt som på den västra, d.v.s. att prickmarken skulle tas bort mot Natura 2000-område och NATUR-området?

*Kommentar: Det kan konstateras att nuvarande 1:55 i tomtens östra del har erhållit en tomtutvidgning som strider mot gällande plan. Det utvidgade området är i gällande plan naturmark. Vid fastighetsbildningen har naturmarken involverats i 1:55 i strid mot gällande plan. Vilket också medfört att även byggnader har uppförts inom den utvidgade delen i strid mot gällande detaljplan.*

*Syftet med prickmarken är precis som i nu gällande plan ett förhållningssätt mellan tomtmark och naturmark. Eftersom tomten gränsar direkt mot Natura 2000-området och naturreservatet bedöms det som rimligt med ett visst avstånd till bebyggelsen, med hänsyn till de naturvärden som närområdet hyser.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

## **8. Gränsö 1:37**

Jag tycker att ni gjort ett bra arbete och är nöjd med hur förslaget ser ut idag.

*Kommentar: Noteras tacksamt.*

## **9. Gränsö 1:36**

Enligt min uppfattning är merparten (allt) positivt.

*Kommentar: Noteras tacksamt.*

## **10. Gränsö 1:29**

Efter att ha funderat och gått igenom anteckningarna så är det enda vi kan ifrågasätta är maxhöjden på fastigheterna vid Västra Fiskartorpsvägen med sjöläge. Om det är så att man måste bygga om, måste vi först höja marknivån med en meter vilket innebär att husets höjd får bli max 5 meter. Vilket innebär att vi endast kan bygga enplanshus. Dessutom tror jag inte att fastigheterna bakom får någon särskild utsikt med 1,5 meters ytterligare maxhöjd.

*Kommentar: Bygger man nytt så bör man utgå ifrån det som redan är byggt. Planbestämmelsen justeras att redovisa lägsta golvnivå RH2000 till +3,0 på bostadshus i stället för grundläggningsnivå så tydliggör det mer vad som är lämpligt. Nockhöjden justeras till 7,5 m som övriga områden. Se kommentarer i övrigt.*

*Ändring i planhandlingarna till höjdsystem RH2000 samt bestämmelser för golvnivå och nockhöjd.*

## **11. Gränsö 1:53**

En skrivelse jag vill trycka på, som jag tycker vi ska följa är terränglagen, att vi inte ska ha bilar långtidsparkerade på grönområdena på grund av trafiksäkerheten. Då är det naturligt att vi har våra bilar på tomten. Med undantag när vi har gäster då kanske bilparken blir för stor. Annars vill jag behålla Fiskartorpets karaktär.

*Kommentar: Kommunen delar åsikten. Ingen ändring i planhandlingarna.*

## **12. Gränsö 1:34**

Vår kvarstående synpunkt på planen avseende den av oss gemensamt ägda fastigheten Gränsö 1:34.

På vår fastighet finns tre bostadshus, alla fullt utrustade för boende. En huvudbyggnad i två sammanbyggda längor samt därutöver två gäststugor. Den gäststuga som är närmast Gränsö 1:28 har på plankartan felaktigt betecknats som komplementbyggnad. Detta är felaktigt och bör alltså ändras. Se t.ex. bygglovhandlingar från 2010.

*Kommentar: En ny grundkarta ha upprättats till granskningsskedet. Byggnaden i sydvästra delen av tomten redovisas nu som bostadshus.*

*Ändring i planhandlingarna enligt önskemål.*

### **13. Gränsö 1:42**

Jag önskar att områden NATUR förtydligas med förbud för uppställning av motorfordon förbud mot upplag av material och materiel.

Jag har inget att erinra mot att byggnation norr om Västra Fiskatorpsvägen tillåts med högsta nockhöjd, 7,5 meter, för huvudbyggnad.

*Kommentar: Parkering tillåts generellt inte inom NATUR om det inte finns ett särskilt motiverat behov, exempelvis för besökare till ett naturområde eller dess komplement. I området Fiskartorpet är inte avsikten att naturmarken ska användas för parkering.*

*Här noteras i övrigt att yttrandet framför en ökning av nockhöjden till 7,5 meter.*

*Ändring i planhandlingarna angående nockhöjd enligt yttrande.*

### **14. Gränsö 1:40**

Anser att det är viktigt att ev ny bebyggelse på Fiskartorps-området, harmoniserar med befintlig byggnadsstil och omgivande miljö.

Gällande detaljplanen för Gränsö 1:40 är min tolkning att den västra tomtgränsen, (liksom i tidigare detaljplan) ska gå rakt ned, ända ner till vattenlinjen. Dvs att tomtgränsen EJ ska gå i en böj ned mot strandkanten (som det var inritat i nya detaljplaneförslaget).

Hänvisar i övrigt till möte med planarkitekt Daniel Niklasson 170906.

*Kommentar: Under samrådstiden har en kulturhistorisk värdering genomförts och införts i planhandlingarna. Se kommentar under punkt 15 och 16.*

*Gränsen i plankartans grundkarta är korrekt ritad utifrån fastighetens avstyckningshandlingar. Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att en gräns rakt ned mot vattnet kan ses som lämplig och motiverad och kommer att ändra planförslaget för att möjliggöra en fastighetsreglering enligt sakägarens önskemål. Sakägaren ansvarar själv för att ansöka om och bekosta fastighetsregleringen.*

*Tomtgränsen justeras enligt önskemål.*

### **15. Gränsö 1:54**

#### **Utformning**

I detaljplanen anges en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Bestämmelsen bör kompletteras med en bestämmelse på ett intervall på takvinklar för att skapa en varierad arkitektur som stämmer med områdets karaktär.

*Kommentar: Området är uppbyggt och har de takvinklar som ansetts lämpliga i bygglovhantering mm under åren. Att nu lägga in styrande takvinklar torde inte få uppnådd effekt enligt yttrande. Även om det är lovvärt så är det idag ett passerat kapitel i uppbyggnaden av området. Skillnad vore om det idag endast fanns den ursprungliga fiskarstugan. Då vore en sådan bestämmelse eventuellt mer motiverad.*

*Inga ändringar i planhandlingarna.*

### **Användning av mark och vatten**

Planbeskrivningen beskriver att avsikten med W2 är att befintliga bryggor inom W2-områdena skall kunna ersättas av en gemensam brygganläggning för respektive W2-område.

Det grunda vattendjupet gör att en sådan brygga skulle bli väldigt lång för att kunna förtöja båtarna för fastigheterna på ett säkert sätt. Att anordna en gemensam brygganläggning för flera fastigheter tycker vi skulle ge en stor inverkan på området. Den tidigare formuleringen som fanns i förhandskopian på samrådshandlingen "Totalt tillåts fyra bryggor inom planområdets W2-område" stämmer bättre med områdets karaktär.

Eftersom inga nya fastigheter planeras inom området skulle bestämmelsen kunna ändras till att tre bryggor tillåts inom det ena W2-området och två bryggor tillåts inom "det andra" W2-området.

*Kommentar: Kommunen har tidigare för Gränsö mellanområde gjort ställningstagandet att de befintliga bryggorna får finnas kvar till dess de utgör ett problem (avhållande) eller förstörs. På sikt ska de enskilda bryggorna utanför strandtomter ersättas med gemensamma brygganläggningar. Kommunen bedömer det som rimligt att samma förhållningssätt ska gälla även för resterande delar av Gränsö, så också för Fiskartorpet.*

*Ingen ändring i planhandlingarna.*

## **16. Gränsö 1:33**

### **Syfte**

Kommunen beskriver inledningsvis i sitt syfte med det nya planförslaget: "Möjligheterna att bevilja undantag från planbestämmelser i plan har genom förändringar i lagstiftningen minskat något jämfört med situationen för några år sedan. En ny detaljplan krävs därmed för att skapa förutsättningar för en utveckling av befintligt fritidshusområde."

Med detta som utgångspunkt anser jag att vi fastighetsägare inom området bör behandlas lika och rättvist utifrån att lagstiftningen har ändrats för samtliga.

*Kommentar: På det sätt nu planen justeras enligt denna samrådsredogörelse får här anses att planen uppfyller ovan framförda synpunkt.*

### **Kulturmiljö**

Jag anser att det är felaktigt att kommunen skriver att det inte finns någon kulturmiljö att värna om inom området Fiskartorpet. Då det ursprungliga Fiskartorpet som gett området dess namn, finns kvar, med en relativt bevarad gestaltning anser jag att det skulle införas en begränsning i utförande på plankartan. Husen i området har i huvudsak sadeltak och fasader av trä. Det skulle vara ett sätt att knyta an till den tidiga bebyggelsen om man satte det som ett krav för ny bebyggelse. Karaktäristiskt för herrgårdsmiljöer såsom

Gränsö slott är att det fanns torp som hörde till ägorna. Fiskartorpet är ett sådant torp och det är ur allmänhetens perspektiv av stort värde om skärvor av detta bevaras och synliggörs genom anpassning av ny bebyggelse.

*Kommentar: Man bör skilja på planläggning av ett nyexploateringsområde med ett särskilt kulturinslag och som i detta fall, ett redan uppbyggt område.*

*Styra bebyggelsen för mycket i efterhand är tveksamt då det skapar oklarheter gentemot redan givna bygglov när man i efterhand kommer med särskilda restriktioner från kommunen.*

*Nybyggnationen torde inte bli övervägande i området utan mer om- eller tillbyggnad.*

*Tanken är god i lämnad synpunkt men är tyvärr över tiden överspelad, men kan säkert i det praktiska byggandet i framtiden kunna vara vägledande. Det har ju trots allt historiskt, i viss mån, följt tanken utan styrande bestämmelse.*

*Under samrådstiden har en kulturhistorisk värdering genomförts. Utifrån rapporten har särskild bestämmelse angående utseende för Fiskartorpet (Gränsö 1:36) införts.*

*Planhandlingarna kompletteras angående ovan.*

## **Bebyggelse**

Kommunens resonemang gällande byggnadshöjd är ologiskt och orättvist. Förslaget innebär att 4 av de 17 fastigheterna kommer att få en betydligt mindre byggrätt än övriga inom området. Nockhöjden sätts i planförslaget till endast 6 m i den nordvästra delen samtidigt som lägsta grundläggningsnivå höjs till 2,7 m. Det innebär en höjning av nuvarande sockelhöjd med mellan 1,3-1,5 m. Detta medför att en maximal invändig byggnadshöjd på ca 4 m, dvs 1 våning. Övriga inom området som redan idag har en markhöjd med marginal på lägsta grundläggningsnivå får i förslaget en möjlighet att bygga 2,5 våningar med förslagets nockhöjd på 7,5 meter. Det innebär med andra ord att de som har en låg markhöjd idag får i förslaget bygga lågt och de som har en befintlig hög marknivå får bygga högt. Jag anser att det är en ologisk, orättvis och en dålig lösning för de av oss som drabbas på den västra sidan. Enligt kommunen så är syftet med planen, se planbeskrivningen under "Syfte" att skapa en möjlighet till utveckling av fastigheterna. Borde inte kommunen då lösa det här så att samtliga får möjlighet till utveckling istället för att försvåra för några av fastighetsägarna? Kommunens svar under samrådsmötet att några av fastigheterna är olämpliga att bygga på och att lösningen vore att citat "köpa en tomt någon annanstans" känns inte som en respektfull förståelse för de värden, känslomässiga och ekonomiska, som finns för den enskilda fastighetsägaren. Dessutom är en stor majoritet i området, samtliga på västra sidan, överens om att detta inte är rimligt och att de förespråkar lika höjd för alla.

*Kommentar: Nockhöjden är oberoende av grundläggningsnivån på så sätt att den räknas i förhållande till medelmarknivån vid husliv. Om marken t.ex är upphöjd till +2,7 meter omkring huset så räknas nockhöjden från medelmarknivån. Se även kommentar kring bestämmelse om färdig golvnivå istället för grundläggningsnivå under punkt 10.*

*Nockhöjden justeras så att 7,5 meter gäller för huvudbyggnader inom hela planområdet.*



### **Gator/trafik**

Förslaget innebär att vägen inom Fiskartorpet bevaras som idag vilket känns väldigt positivt för mig som boende.

*Kommentar: Noteras.*

### **Naturmark/Natura 2000**

Det är positivt att kommunen skyddar och värnar om naturmarken inom området. Bestämmelser för användande av naturmark vore positivt.

*Kommentar: Hur naturmarken får användas definieras av Boverket i deras tolkning av bestämmelsen NATUR.*

*Ingen ändring av planhandlingarna.*

### **Landskapsbild/vattenrummet**

Jag anser att områdets vy/fasad från vattenrummet har en stor betydelse då många angör Västervik från detta håll. Kommunen framhöll även detta på samrådsmötet. Västervik har en prägel av småstad vid kusten med en rik historia av fiskesamhällen i Tjust skärgård. Det vore positivt för allmänheten som rör sig förbi Gränsö och området Fiskartorpet, om bebyggelsen kändes anpassad och kopplad till sin historia. Den historia som skärgården med sina fiskehemman och i det här fallet Fiskartorpet har haft. Jag anser att förslaget skulle ha bestämmelser gällande takfall (sadeltak) och materialval (träpanel) för att på det sättet hålla ihop bebyggelsen i området och låta Fiskartorpet bli en plats med sin tydliga karaktär.

*Kommentar: Under samrådstiden har en kulturhistorisk värdering genomförts och kompletterats i planhandlingarna, se vidare under rubriken "kulturmiljö" ovan.*

## **17. Gränsö 1:38**

Vi önskar 170 kvm i byggnadsarea och 60 kvm i öppenarea. Många av tomterna är stora, drygt 70% av tomterna överstiger 1600 kvm. Dessutom finns det redan på området flera tomter med bostadshus och öppenarea motsvarande denna storlek. Ett alternativ skulle vara en procentuell byggnadsarea av tomtarea.

Öppenarea på 30 kvm känns lite. I dagsläget har vi öppenarea runt huset såsom tak över källartrappa, uteplats och entré. Detta gör att kvadrat till öppenarea snabbt försvinner och omöjliggör t ex en carport.

Vad det gäller placering garage/carport mot gata önskar vi skilja på garage och carport. Vi önskar kunna placera carport 2 m från gata då man till skillnad mot garage kör rakt in i carporten.

Prickad mark vid sjön på område som ev. ges möjlighet att köpa är betydligt bredare mot sjön än på övriga tomter. Vi önskar att prickad mark följer naturen som på övriga tomter.

*Kommentar: I gällande detaljplan uppgår sammanlagda byggrätten till 210 m<sup>2</sup>. I samrådsförslaget är byggrätten sammanlagt 240 m<sup>2</sup>. Uppdelad mellan huvudbyggnad, komplementbyggnad och öppenarea.*

*För att få en mer hanterlig och tydlig bestämmelse över byggande i området ändras därför enligt följande:*

*”Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 150 m<sup>2</sup> samt kompletterande bebyggelse 100 m<sup>2</sup>.”*

*Bestämmelsen ”Endast friliggande enbostadshus” regleras som särskild bestämmelse med beteckningen f<sub>1</sub>.*

*Avståndet mellan garage/carport och gata är reglerat för att bibehålla områdets övergripande karaktär med lummiga trädgårdar mot gatan med byggnaderna i bakgrunden samt för att säkerställa siktförhållanden längs gatan. Därför gäller bestämmelsen inte bara för garage, utan även för carport, oberoende av den praktiska skillnaden dem emellan.*

*Prickmarken justeras så att likvärdig bredd hålls mot strandlinjen.*

*Planhandlingarna ändras enligt ovan.*

## **18. Gränsö 1:31**

Varför anger ni inte lägsta grundläggning +2,5 m enligt RH00, när det är det som används här i kommunen? Risk för fel och missuppfattningar.

Bygglov ska krävas för komplementbostad om färdigt golv understiger +3,0 m enligt RH2000. Ändra och använd RH00 så man vet vad som gäller eller skicka med en omvandlingstabell.

Varför använder ni inte samma begrepp lägsta grundläggning resp. färdigt golv? Vill man bygga en komplementbostad några meter från huvudbyggnaden och sammanbygga dem med ett ”däck” hur uppfyller man då tillgänglighetsnormerna?

Varför har ni inte ritat in nivån +2,5 m m.fl. så alla vet var gränserna går. Det är svårt att läsa ut i ert material.

Jag önskar att den prickade marken mot gatan minskas på den ytan där det inte är möjligt att köra in på vår fastighet. Det är en nivåskillnad på mellan ca 1-2 m.

Då möjligheterna är små att kunna köra in på vår tomt önskar jag att man rätar ut tomtgränsen mot ”natur” och då åstadkomma ytterligare 1 p-plats på kvartersmark.

*Kommentar: Sedan samrådsupplagan har kommunen övergått till höjdsystemet RH2000 för hela kommunen. Detta innebär att grundkarta och planbestämmelser nu stämmer överens.*

*Bestämmelsen som reglerar lägsta grundläggningsnivå för bostadshus ersätts med lägsta nivå för färdigt golv för bostadshus.*

*Grundkartan har också kompletterats med ytterligare höjdkurvor med 0,5 meters intervall för att underlätta tolkningen av plankartan och dess bestämmelser.*

*När det gäller problematiken med garage och tillgänglighet så är det något som får lösas inom nuvarande tomt. Praktisk lösning torde vara möjlig med att rätta ut tomtgränsen enligt yttrande. I övrigt inga ändringar. Observera att en ny fastighetsbildning inklusive kostnader kommer att krävas med denna åtgärd.*

*Ändring i planhandlingarna enligt ovan.*

## **19. Fastighetsägare Gränsö 1:55 m.fl**

Ägare och familjemedlemmar har deltagit i två möten för att diskutera våra gemensamma önskemål gällande förslaget för en ny detaljplan för Fiskartorpet. Mötena hölls på den 9:e juli och 30:e juli med alla på Fiskartorpet inbjudna till båda mötena.

Vi var alla överens om att det viktigaste är att behålla vad som bäst skulle kallas "karaktären" inom vårt lilla samhälle. Vi hade en ganska lång diskussion om vad det innebär men slutsatsen är att vi alla är överens om att alla nya byggnader eller tillbyggnader ska hållas till 1 ½ plan eller lägre.

Vi är också alla överens om att det som på förstahandskopian av den nya detaljplanen beskrivs som en "LOKALGATA" bör istället beskrivas som "privat väg" eller "enskild väg" eftersom det är en väg och inte en gata.

Vi stöder också alla att behålla Natura 2000-området så som det nu är.

*Kommentar: Se kommentar under punkt 16 ovan.*

*Benämningen LOKALGATA är en beteckning enligt PBL-anvisningarna och innefattar även väg-begreppet. Noterbart att till granskningen byts dock begreppet LOKALGATA till GATA utifrån nyare PBL-anvisningar.*

## **20. Fastighetsägare Gränsö 1:33 m.fl**

### **Byggnadshöjd**

Samtliga fastighetsägare söder om Västra Fiskartorpsvägen (1:54, 1:42, 1:43, 1:30 samt 1:53 – se bilaga 1 a+b) uttalar sitt stöd för förslaget om lika maxhöjd (7,5 meter) för alla inom detaljplaneområdet, dvs de fastighetsägare som skulle kunna bli påverkade av nockhöjden. Dessutom har stöd för samma förslag inkommit från en majoritet av fastighetsägare i det östra området (1:55, 1:34, 1:38 och 1:36 – se bilaga 2). Dvs, 13 fastighetsägare (av 17 st) inom området Fiskartorpet stöder aktivt att samtliga

fastighetsägare på området skall få samma nockhöjdsbegränsning, se bilaga 1a+b och 2 med namnunderskrifter.

Fastighetsägarna norr om Västra Fiskartorpsvägen kräver (med hänsyn till vad som redogörs i bilaga 1a+b samt bilaga 2) därför att bli behandlade som övriga inom detaljplaneområdet – dvs. att den maximala nockhöjden ska vara 7,5 m för alla inom området.

*Kommentar: Planen ändras enligt synpunkt.*

## **21. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor**

Efter att ha tagit del av handlingar, Gränsö 1:38 har vi följande synpunkter.

Finns inga registrerade föroreningar inom planområdet, men kan finnas risk, normal risk för markradon. Men geoteknisk undersökning bör utföras innan byggnaderna uppföres, eller i samband med bygglov.

Betr. tillgänglighet, enligt bygglagen, skall en byggnad vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, nedsatt syn eller hörsel m.m.

Sid 10 i detaljplanen framgår även vad som gäller för begreppet tillgänglighet. Samt att man följer Västerviks kommuns beslut om policy för funktionshinderfrågor.

För övrigt inga andra synpunkter i ärendet.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

## **22. E.ON Elnät Sverige AB**

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra. Området ligger utanför vårt koncessionsområde.

*Kommentar: Noteras.*

## **SAMMANFATTNING**

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

Inkomna synpunkter har föranlett ändringar i planhandlingarna enligt kommentarer ovan. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande justeringar:

### **Ändringar på plankartan:**

- Plankartan kompletteras med höjdsättning i RH2000 (höjdkurvor med 0,5 meters intervall).
- Planbestämmelse för radonskyddat byggande utgår.

- Planbestämmelse införs som reglerar att: "Marklov krävs för avverkning av träd med större brösthöjdsdiameter än 0,3 meter".
- Bestämmelsen "Endast friliggande enbostadshus" regleras som särskild bestämmelse med beteckningen f<sub>1</sub>.
- Bestämmelse om utseende för Fiskartorpet (Gränsö 1:36) införs.
- Minsta tomtstorlek utgår som bestämmelse.
- Bestämmelse införs om att bostadstomt ej får delas.
- Bestämmelse för utnyttjandegrad ändras.
- Bestämmelsen som reglerar höjd för komplementbyggnader ändras.
- Nockhöjd för huvudbyggnader justeras.
- Lästa grundläggningsnivå ändras till lägsta nivå för färdigt golv.
- Justering av prickmarken längs stranden.
- Justering av tomtgräns för Gränsö 1:40 och Gränsö 1:31, 1:36, 1:37 och 1:38.
- Bestämmelsen för placering "Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 och komplementbyggnad minst 1,0 från tomtgräns" ändras enligt: "Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 och komplementbyggnad minst 2,0 från tomtgräns."
- Planbestämmelsen "g, Område som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning" utgår. Istället kompletteras bestämmelse W<sub>2</sub> avseende gemensamhetsanläggning.

#### **Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:**

- Avsnitten gällande MKN vatten, dagvatten och VA-hantering kompletteras och förtydligas.
- Komplettering med kulturhistorisk värdering av området.
- Komplettering med hänvisning till bryggutredningen för Gränsö mellanområde.
- Förtydligande utnyttjandegrad: flera huvudbyggnader per fastighet är tillåtet.
- Komplettering med förtydliganden avseende nya/ändrade planbestämmelser enligt ovan.

Förslaget till *detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö)* kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning.

## **ÖVRIGT**

Under planarbetet har ett antal skriftliga yttranden från sakägare inkommit efter den formella samrådstiden. Bl a har inkommit yttranden från fastighetsägare till Gränsö 1:28, 1:38 och 1:39. Då dessa inte inkommit under samrådstiden redovisas de därför inte i denna samrådsredogörelse separat. Dock har yttrandena i delar uppmärksammats där önskemål mm införts i planhandlingarna till granskningsskedet. Se bl a angående redovisade justeringar under föregående rubrik *SAMMANFATTNING*. Berörda fastighetsägare får studera planhandlingarna i samband med granskningsskedet (utställningen) och vid behov inkomma med kompletterande synpunkter över detaljplanen, om granskningshandlingens utförande inte är tillfyllest. I granskningsskedet ges därmed ytterligare möjlighet att yttra sig över planen.

## **Samhällsbyggnadsenheten**

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

Fanny Hansson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten