

ANTAGEN KF 2017-11-27
LAGA KRAFT 2018-06-14

Detaljplan för

Del av Blanka 1:40 och Blanka 1:186 med flera

Hjorted, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-11-03

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-11-03
- Granskningsutlåtande, 2017-11-03
- Fastighetsförteckning, 2017-10-19
- Behovsbedömning, 2016-12-13
- Lokaliseringsutredning, 2017-11-03
- Huvudstudierapport: Miljöundersökningar vid Blankaholms hamn- och sågverksområde hösten 2014
- Åtgärdsutredning för Blankaholms hamn- och sågverksområde
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2010-09-22
- Beräkning av platsspecifika riktvärden

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2012-09-10 att uppdra åt kommunledningskontoret att planlägga del av Blanka 1:40 för att kunna möjliggöra område för återuppbyggnad av ”Bryggghuset” som brann ner i maj 2012. En förutsättning för att genomföra planarbetet var att en miljöundersökning genomfördes under planarbetet. Då ekonomiska förutsättningar saknades för intressenterna i området att genomföra en sådan undersökning finansierade kommunen arbetet (ca 800 000 kr).



■ ■ ■ ■ ■ Tidigare beslutat planuppdrag.

■ ■ ■ ■ ■ Av Sambällsbyggnadsenheten och Miljö- och Byggnadskontoret föreslagen avgränsning.

■ ■ ■ ■ ■ Av fastighetsägare och intressenter föreslagen avgränsning

Bilden ovan visar tidigare förslag till avgränsning av detaljplanen. Planområdet har utökats ytterligare till att även omfatta gamla sågverkstomten, bostäder, och ett större område i öster och nordöst (se bild på förstasidan).

Sedan undersökningen slutförts och redovisats till tillsynsmyndigheten har dialog förts med de olika intressenterna, tillsynsmyndigheten och länsstyrelsen kring vilka områden som bedöms rimliga att planlägga. En avgränsning med förslag till utbredning av en ny detaljplan gjordes, men efter samråd med markägare och övriga intressenter fanns önskemål om att utöka planområdet ytterligare även om det då fanns fler osäkerheter som kunde påverka planarbetet då ytterligare frågor behövde hanteras i själva detaljplanen.

Samhällsbyggnadsenheten och Miljö- och Byggnadskontoret informerade markägarna och intressenterna om detta samt de eventuella konsekvenser en utökning av planområdet kunde få i form av ytterligare utredningar och ställningstaganden under planarbetets gång. De frågor som i första hand aktualiserades var exploatering av områden med markföreningar, önskemål om byggnation i partier som ligger under rekommendationerna för byggande vid vatten samt konflikter och störningar/begränsningar för befintliga och kommande verksamheter i anslutning till planområdet.

2016-06-21 beslutade kommunstyrelsen att planområdet, i linje med markägarnas och intressenternas önskemål, skulle utökas från att omfatta en del av Blanka 1:40, till att inbegripa ett större område i Blankaholm.

När arbetet med att ta fram detaljplanehandlingar påbörjades utökades planområdet ytterligare till nuvarande avgränsning, där även sågverksområdet, bostäder och ett större område i öst och nordöst togs med. Detta enligt intressenters förfrågan och med bakgrund i ett behov av att korrigera vissa förhållanden efter tidigare planer och fastighetsrättsliga regleringar. Området utökades även för att möjliggöra en helhetslösning gällande tillgänglighet och kommunikationer inom planområdet.

Kommunen har inför arbetet med denna plan behandlat de frågeställningar som identifierades tidigare i processen och tagit fram ett förslag som möjliggör en förbättring av allmänhetens tillgång till det berörda planområdet, möjliggör en utveckling av turistnäringen och samtidigt hanterar problematiken med föreningar och andra risker som identifierats.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för en utveckling av Blankaholm som samhälle och serviceort i den södra delen av Västerviks kommun. Därtill ska en ökad turism- och besöksnäring i Blankaholm möjliggöras samt föreningar från den nedlagda sågverksindustrin omhändertas. Syftet är även att säkerställa allmänhetens tillträde till centrala delar av området och vattnet i samhällets centrala delar.

I dagsläget saknas ekonomiska förutsättningar eller en större exploatör som vill utveckla planområdet (till skillnad från hur det ser ut i många andra planprocesser). Behovet av en ny detaljplan har

uppstått till följd av att befintlig detaljplan inte överensstämmer med dagens användningar och behov inom planområdet. Planens utformning tar därför utgångspunkt i rådande användningar och behov samt ger förutsättningar att utveckla området på sikt. Den föreslagna planen har anpassats till de önskemål som finns i samhället med anpassning efter geologiska förutsättningar samt resultaten från undersökningarna av föroreningsituationen. De olika delområdena i planen har utformats för att ta ett helhetsgrepp om de områden som har problematik med föroreningar och rivningsrester, medan de områden som ej bedöms vara påverkade av föroreningar, men istället till exempel kan ha sättningsrisker har anpassats efter dessa förhållanden. Hänsyn har även tagits till naturvärden och näringsverksamhet. Planen bedöms förbättra tillgängligheten till strandlinjen och skapa ett levande hamn- och verksamhetsområde samtidigt som tidigare problematik med sättningsrisker, rasrisk och föroreningsituationen hanteras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Blankaholm som ligger invid Gåsfjärden längs södra kusten i Västerviks kommun.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till strax över 15 ha.

Markägoförhållanden



Illustration av berörda fastigheter.

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är:
Blanka 1:85, ägare Västerviks kommun
Blanka 1:40, privatägd
Blanka 1:130, privatägd
Blanka 1:139, privatägd
Blanka 1:142, privatägd
Blanka 1:146, privatägd
Blanka 1:186, privatägd

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, antagen 2013, ger inga särskilda anvisningar för området. Enligt översiktsplanens generella målsättningar ska besöksnäringen utvecklas i hela kommunen. Vidare ska misstänkt förorenade områden undersökas miljötekniskt i samband med att de planläggs. Undersökning ska ske i tillräcklig omfattning för att åtgärdsbehovet ska kunna bedömas och innan bygglov ges ska området vara sanerat enligt översiktsplanens generella målsättningar.

I den fördjupade tätortsstudien från år 1990 (reviderad 1992) anges Blankaholms östra delar samt södra hamnen som reservområde för bostäder och industri. Med detta som underlag togs det fram en detaljplan år 1997 för motsvarande område med syfte att ersätta gällande byggnadsplan från 1969 för industriändamål med ny planlagd mark för bostäder, handel, kontor, båtservice och småindustri.

Utvecklingsprogram

I *Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och norra Småland 2030* pekas Blankaholm ut som serviceort i skärgårdsområdet. Detta på grund av ortens läge mellan Tjusts och Misterhults skärgård och ortens serviceutbud i form av butik, café/restaurang och gästhamn.

Detaljplaner

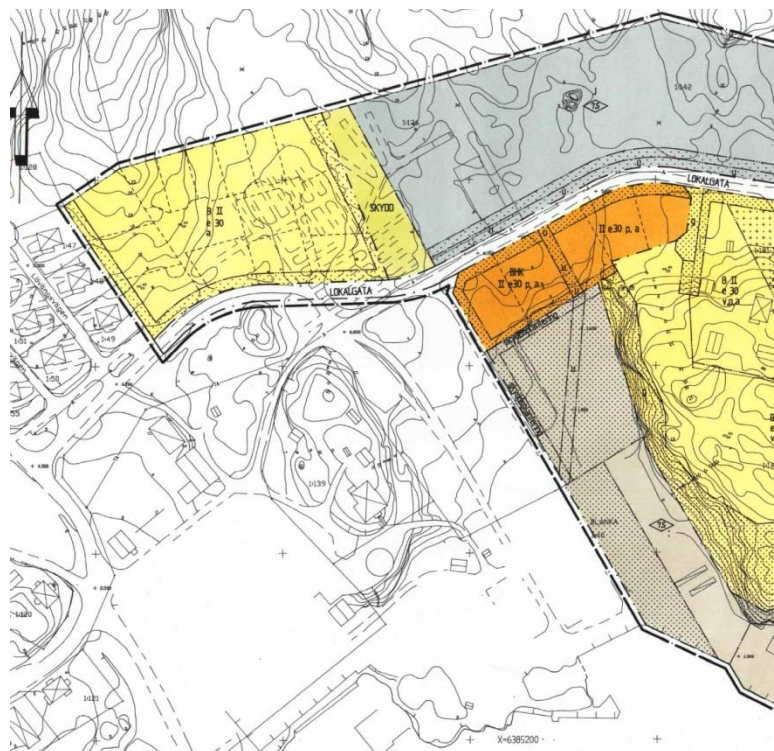
För det aktuella detaljplanområdet gäller:

- *Detaljplan för Blankaholms sambälle, 1969-01-24*. Vilken gäller för större delarna av detaljplaneområdet och medger mark för industri (grå), bostäder (gul), samlingslokaler (orange), park (grön) och vattenområde för industriella vattenbyggnader (blå).
- *Detaljplan för Blanka 1:142 m.fl., rev 1997-01-14*. Vilken gäller för den nordöstra delen av planområdet och medger mark för bostäder (gul) samt skydd (gul).

Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program.



Utdrag från gällande detaljplan för Blankabolms sambälle från 1969.



Utdrag från gällande detaljplan för Blanka 1:142 m.fl. från 1997.

Planuppdrag och
övriga kommunala
beslut

Kommunstyrelsen gav, 2016-06-21 § 247 kommunstyrelsens
förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheterna
Blanka 1:40 och 1:186 med flera.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande. Program har inte bedömts nödvändigt. På grund av omfattande förändringar i planhandlingarna efter granskningsskedet genomfördes en förnyad granskning innan planen antas.

PLANPROCESSEN



Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

Förenlighet med 3-5
kap MB

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap, MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras på grund av planens genomförande. Istället för att peka ut ny, så kallad jungfrulig mark för exploateringar så pekar man i denna plan ut gammal industrimark, samtidigt som förutsättningar ges att åtgärda föroreningar och andra miljörisiker.

Behov av MKB

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2016-12-13, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas. Däremot ska vissa förutsättningar särskilt utredas i planarbetet enligt miljöbedömningen. Det gäller föroreningssituationen, geotekniken, miljökvalitetsnormen för vatten med särskilt fokus på gästhamnsverksamheten samt va-systemets förutsättningar att klara en ökad belastning. Behovsbedömningen bifogas i handlingarna. Föroreningssituationen har utretts relativt grundligt inom området, och bedöms ej behöva utredas ytterligare i planarbetet. Kompletterande prover ska tas vid exploatering eller andra åtgärder inom området för att säkerställa att förorenade massor hanteras på ett korrekt sätt, och att föroreningar i halter över tillåtna gränser ej kvarlämnas.

Riksintresse

Blankaholm samhälle ligger inom riksintresse för naturvård och friluftslivet ”N2-Västerviks och Oskarshamns skärgårdar” enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB). Det s.k. ”N2”-anger bland annat att ”områdets karaktär av oexploaterad skärgård bör bibehållas”. Blankaholm ligger även inom riksintresse för rörligt friluftsliv och obruten kust enligt 4 kap 2-3§§.

Hela området vid stranden är gammal industrimark. Inom gamla sågverkstomten längs stranden har det varit faktisk industriverksamhet medan den sydvästra stranden vid Barkängen snarare använts som deponi för bark. Vid Barkängen är det i dagsläget naturmark i någon mån, men denna finns ovanpå den gamla barkdeponin och är således varken naturlig, gammal eller på andra sätt särskilt värdefull. Det enda som antyder att någon form av naturvärden skulle finnas inom området är att det faller inom det övergripande GIS-skiktet som ska illustrera riksintresset för naturvården. I Miljöbalken 3 kap 6 § står att: *”Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.”* Västerviks kommun gör utifrån ovanstående lagtext bedömning att ingen prövning utifrån riksintresset för naturvården behövs då inga särskilda naturvärden förekommer som riskerar att skadas påtagligt.

När det gäller friluftslivet finns motsvarande riksintresse med motsvarande tillhörande GIS-skikt, även detta skikt är grovt avgränsat. Lagparagrafen är densamma som citerats ovan. Västerviks kommun finner ingen anledning att tro att en tillkommande campingverksamhet eller annan besöksverksamhet i Blankaholm skulle fungera sämre än de redan etablerade som erbjuder såväl campinggäster som andra besökare tillgång till strandområdet och dess fritidsutbud. I Västerviks kommun finns en lång historia av välfungerande campingverksamheter som inbjuder besökare till naturupplevelser och bad även om dessa besökare inte är direkta gäster i campingverksamheten. För att peka på konkreta platser kan nämnas Lysingsbadet i Västervik, Hammarsbadet i Gamleby, Blankaholms camping i Blankaholm, Tättö Havsbad och Hallmare camping i Loftahammar. Samtliga dessa fem campingplatser utgör populära besöksmål, flera av dem används som iläggsplatser för exempelvis kajakturister men de är också bra badplatser för barnfamiljer vilka nyttjas av såväl kommuninvånare, som sommarboende och campinggäster.

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

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

Blankaholm ligger i direkt närhet av riksintresse för kulturmiljövård H87 Solstadström koppargruva. Sjön Maren som har varit en viktig kommunikationsmiljö, bland annat för gruvindustrin vid Solstadström, har sitt utlopp i Gåsfjärden utanför Blankaholm.

Fornlämningar

Enligt GIS-data från riksantikvarieämbetet och länsstyrelsen finns inga fornlämningar inom planområdet. Planområdet ligger dock i närhet till fornlämningsrika områden.

Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom området skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen mm, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Övriga ställningstaganden

Miljö- och byggnadskontoret har som tillsynsmyndighet godkänt *Huvudstudierapport: Miljöundersökningar vid Blankaholms hamn- och sågverksområde hösten 2014* med tillhörande *Åtgärdsutredning för Blankaholms hamn- och sågverksområde* som underlagsmaterial för detaljplanarbetet.

I kommunens investeringsbudget finns medel avsatta för utbyggnad av gata, gång- och cykelväg och parkeringsplats i Blankaholm. Vid anläggandet av parkeringsplatsen kommer även föroreningar vid parkeringen att åtgärdas. Utbyggnad av parkering och medföljande saneringsåtgärder avses planeras och genomföras i direkt anslutning till då planen vunnit laga kraft.

Strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen. Motivering till upphävande av strandskydd finns under rubriken *Administrativa frågor*.

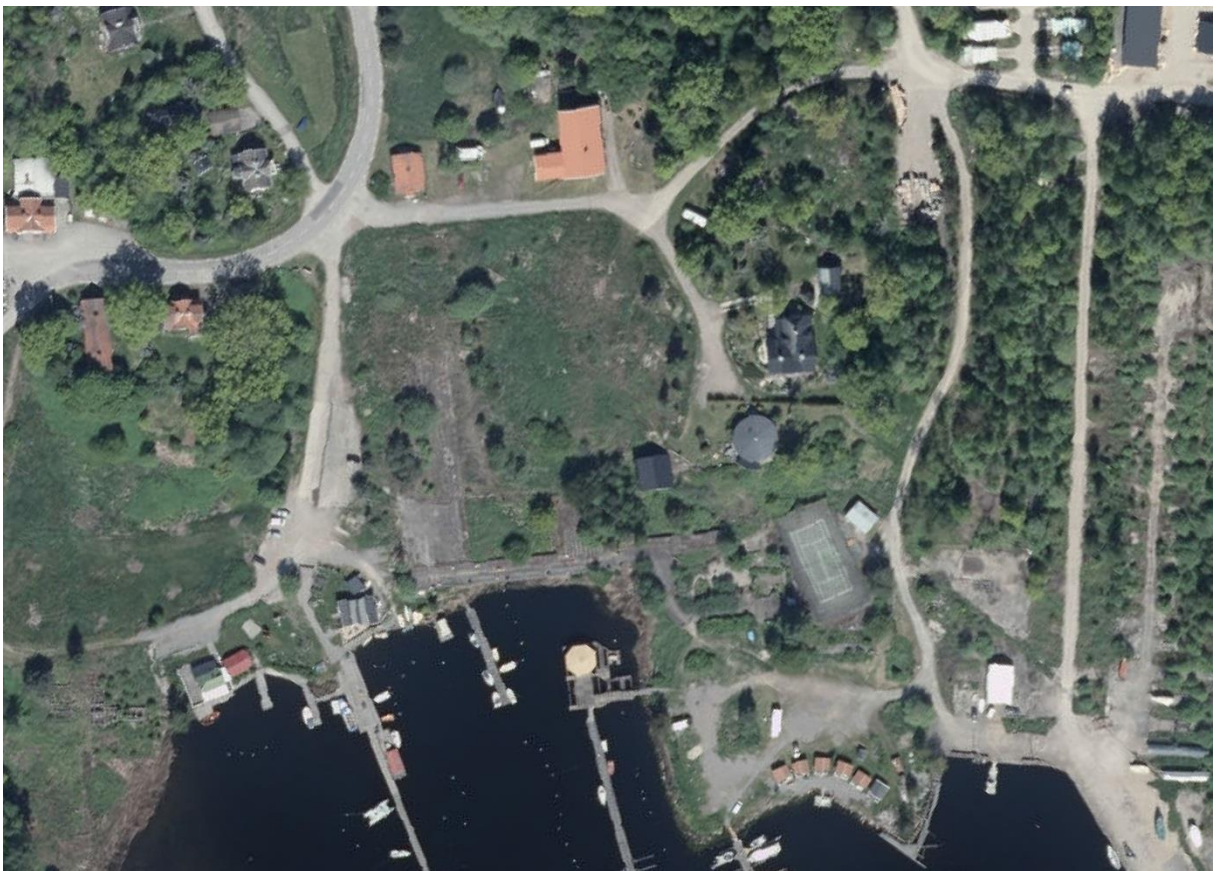
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

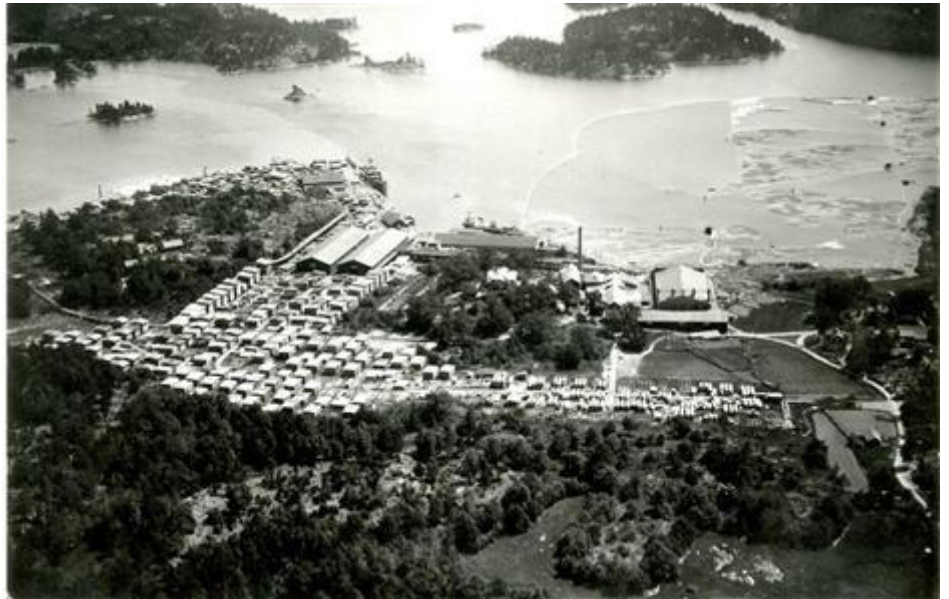
Blankaholm är ett äldre industrisamhälle. År 1886 anlades ett sågverk i Blankaholm på grund av de goda sjöfartsförbindelserna. Ett hundratal man arbetade på Blankaholms Sågverk. På 1920-talet var Blankaholm det största sågverket söder om Dalälven. År 1946 utbröt en brand i anläggningen varefter sågverket återuppbyggdes enligt den senaste tekniken och ansågs då vara ett av södra Sveriges modernaste sågverk. 1975 började det gå sämre för Blankaholms sågverk och 1979 var nedläggningen ett faktum. Detta ledde i sin tur till att 119 anställda blev arbetslösa. Byggnaderna revs, men sågverkets fundament kvarstår till stora delar än i dag.



Flygbild över Blankaholms sågverk ca år 1967 (återuppbyggt efter branden 1946).



Motsvarande flygbild tagen över fd Sågverksområdet i nutid.



Blankaholms sågverk ca 1946.

NATUR

(Se orienteringskarta nedan under rubriken *Befintlig bebyggelse*)

Mark, vegetation,
landskapsbild och djurliv

Sydvästra delen av planområdet utgörs av naturmark och strandområde. Norr om Blanka 1:130 går berget i dagen i ett naturområde med träd och buskar. Något längre österut ligger en större gräsbevuxen ängsmark kallad "barkängen" där det tidigare har deponerats stora barkvolymmer från sågverkstiden. Norr om ängsmarken ligger några privata villatomter.

I planområdets centrala delar ligger den tidigare fabriksstomten där sågverksbyggnaderna har legat. Området utgörs idag av öppna ytor med delvis frilagda betongplattor och fundament som tillhört sågverkets byggnader. Enligt muntliga uppgifter gick rivningen av sågverksbyggnaderna till så att man slog ner väggarna till de olika byggnaderna och därefter täcktes rivningsresterna över med bark. Under de gamla pålade betongplattorna lämnades hålrummen kvar. Inom vissa områden rör det sig om cirka två meter från plattan ned till underliggande mark. Under några år var hela området en kulle som täcktes med en frodig växtlighet av rödklöver. Idag har kullen sjunkit ihop och området är bevuxet med gräs och sly samt enstaka mindre träd. På många ställen förekommer håligheter i marken ned under den gamla plattan, och både betongrester och uppstickande armeringsjärn förekommer synligt inom området.

Området öster om fabriksområdet är heterogent till sin karaktär. I södra delen av området finns en marina med stora betonglagda ytor och förrådsbyggnader. Där finns även en uppställningsplats för sex fritidsstugor. En stor del av området norr ut upptas av tidigare uppställningsplatser för sågat virke som idag är bevuxet med lövskog och sly. Längst i norr finns befintliga uppställningsplatser för pallar

som tillverkas på den intilliggande pallindustrin. Området väster om uppställningsplatsen utgörs av lövskog och sly.



”Barkängen”



Strandområdet.



Fd sågverksområdet.



Uppställningsplats.

I närområdet finns höga värden kopplade till ädellövträd och barrskog. De ädellövträd med höga värden som förekommer inom planområdet ligger i princip uteslutande på allmän platsmark där skötsel samt skydd av träd ombesörjs av kommunen. I områdets sydvästra del finns en lövängsrest med hamlade träd som pekats ut som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. I delar av Gåsfjärden, i första hand i Blankaviken, finns det värdefulla fågellokaler.

Rekreation

Inom eller i planområdets närhet finns grönområden, stigar, motionsspår, strövområden, lekplats, ett kulturellt promenadstråk, cykelvägar samt parkliknande miljöer. I dagsläget är det främst gästhamnen inom planområdet som utgör rekreationsområde, men även andra delar är tillgängliga för allmänheten. Planområdet som helhet har stor utvecklingspotential som lokalt rekreationsområde.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns byggnader som inrymmer såväl bostäder som olika typer av verksamheter. Flertalet av verksamhetsbyggnaderna har endast tillfälliga bygglov som löpt ut eller gör det inom kort.



Orienteringskarta över planområdet.

Blanka 1:40

På fastigheten Blanka 1:40 finns flertalet byggnader tillhörande olika verksamheter. Längst i väster på fastigheten vid gästhamnen ligger Café Havsfronten och restaurangen Havsterrassen med tillhörande faciliteter. På östra delen av fastigheten finns varierande verksamheter såsom trädgård, tennisbana, uthyrningsstugor med tillhörande servicebyggnad, uppställning av båtar samt en större lagringshall. Till fastigheten hör även utanförliggande vattenområde (se karta under rubriken *Plandata*).



Café Vattenfronten.



Havsterrassen.



Campingstugorna.



Lagringshall.

Blanka 1:130

På fastigheten Blanka 1:130 ligger ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Blanka 1:139

På fastigheten Blanka 1:139 ligger den så kallade disponentbostaden med tillhörande komplementbyggander.

Blanka 1:146

På fastigheten Blanka 1:146 ligger ”runda huset” som byggdes som kontorshus till sågverket 1961, men som nu är inrett till bostad. På fastigheten finns även en tegelbyggnad som tidigare fungerat som turbinhall och tillhört sågverket. Turbinhallen är den enda kvarvarande industribyggnaden från sågverkstiden och som en sådan har den framförallt ett lokalthistoriskt värde. Byggnaden har fina proportioner, tegelfasad och stora smårutiga fönster. Det kulturhistoriska värdet finns i volymen, tegelfasaden och fönstren. Byggnaden är väl värd att bevara och få ett nytt innehåll och då bör hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena.



Till vänster syns turbinhallen som tillhört sågverket. På kullen till höger är ”runda huset” och bakom det syns disponentbostaden.

Blanka 1:186

På fastigheten Blanka 1:186 ligger gamla tvätteriet och smedjan. Idag används byggnaderna som ateljé, verkstad och lokal för utställningar. På fastigheten finns även barkängen, fd sågverkstomten, fd virkesupplaget samt en del av strandlinjen och utanförliggande vattenområde.



Gamla smedjan.



Gamla tvätteriet.

MARK- OCH MILJÖFÖRHÅLLANDEN

I samband med de markundersökningar som gjorts av området delades det in i delområden, baserat på tidigare markanvändning, föroreningsituation och nuvarande markanvändning. De tre huvudområden som berörs i denna detaljplan är sågverkstomten, barkängen och östra området. Fd sågverkstomten samt strandlinjen ingår i det område som planerats för användningarna OR (tillfällig vistelse och besöksanläggningar) i föreslagen detaljplan. Området norr om fd sågverkstomten ingår i det område som planerats för användningarna ORB (tillfällig vistelse, besöksanläggningar och bostäder). Barkängen är det område som planerats för användningen NO (camping, friluftsliv och tillfällig vistelse) i föreslagen detaljplan. Östra området är uppdelat i användningarna Z (verksamheter) och V₁ (småbåtshamn och turismservice).

Geotekniska förhållanden

Blankaholm ligger på sedimentär bergart med gråvacka, skiffer, kvartsit och arkos som delvis är omvandlade till gnejs och migmatit. Jordartstypen är övervägande morän. Planområdet sluttar i huvudsak mot sydöst med ett låglänt område vid Blankaholms gästhamn. Terrängen är småkuperad och växtligheten varierar från lövskog och dungar till gräsbevuxna ängsmarker och berg i dagen.

Sågverkstomten var det centrala område i Blankaholm där själva fabriksbyggnaderna var belägna. De är sedan flera decennier rivna, men fundament, armeringsjärn och håligheter består. I området för det gamla sågverket utgörs jordlagret till stora delar av bark och trärester från sågverket, fyllnadsmaterial, tegel och mulljord vilket underlagras av lera. Volymen bark- och rivningsmassor som deponerats på området har beräknats till ca 6900 m³ samt 6600 m³ övrig fyllnad som betong och tegel.

Barkängen är ett område beläget väster om sågverkstomten där det tidigare deponerats stora mängder bark, men som idag är ett gräsbevuxet område. Detta område överensstämmer i princip med utbredningen på NO-områdena i detaljplanen. Provtagning av området visade på risk för sättningar på grund av de mäktiga barklagren i jorden som på sikt kommer att brytas ned. Mäktigheten av bark varierar och georadarundersökningar från 2014 visar att barklagrets tjocklek varierar mellan ca 0,8 till 3 meters tjocklek i olika delar av barkängen. Enligt tolkning av mätvärdena är barklagret som tunnast i de södra delarna av barkängen, medan det är som tjockast i områdets norra delar. Barken, som är känslig för belastning, överlagras endast av ett tunt lager matjord- och vegetationstäckning.

Ytterligare fyra områden i detaljplanen är områdena norr och öster om fabriksområdet. I sydöst finns området som planlagts för användningen småbåtshamn och turismservice (V₁), ett hårdgjort område där det bland annat är en uppställningsplats för sex övernattningsstugor. Lite norr om V₁-området ligger två områden som planerats för användningen verksamheter (Z). Det södra Z-området är bevuxet med lövskog och sly men var tidigare uppställningsplats för sågat virke. Det norra Z-området används till viss del som uppställningsplats för pallar från den intilliggande pallfabriken. Resterande delar av området är bevuxna med lövskog och sly. Norr om sågverkstomten är området som planlagts för tillfällig vistelse, besöksanläggningar och bostäder (ORB). På området finns idag gamla tvättstugan och gamla smedjan som idag används som ateljé, verkstad och lokal för utställningar.

Radon

Planområdet ligger inom ett område klassat med lokala förekomster av högradonmark. Inom planområdet bedöms dock risken som liten med hänvisning till markens beskaffenhet.

Markföroreningar

2008 belystes föroreningsproblematiken i området genom att Länsstyrelsen i Kalmar län genomförde en så kallad MIFO Fas 1-undersökning av föroreningssituationen vid sågverket i Blankaholm. Provtagningar har därefter genomförts i omgångar och visar på att Blankaholm är påverkat av både hamnverksamheten och sågverksindustrin som lades ned 1979. Resultaten från de undersökningar som genomförts visar på lokalt förhöjda halter av vissa tungmetaller, alifater och aromater, PAH, pentaklorfenol och dioxin. För att få en representativ bedömning av risker och påträffade halter har hela området delats in i egenskapsområden som har bedömts separat, med separata beräkningar av platsspecifika riktvärden och medianhalt. Platsspecifika riktvärden togs fram i samband med den huvudstudie som genomfördes 2014. Dessa har dock justerats i samband med arbetet med denna detaljplan för att anpassas till planerad markanvändning i respektive område. Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för platsspecifika riktvärden version 2.01 har använts.

Statiska analyser kräver oftast slumpvis provtagning över ett område för att beräkna en representativ halt inom ett visst konfidensintervall. På grund av att slumpmässig provtagning ej varit möjlig inom området då det förekommer stora betongblock och armeringsjärn så har medianhalter använts i huvudstudien som representativ halt. Dock har särskild hänsyn tagits till de områden som bedöms vara källområden.

Inom sågverkstomten (centrala OR-området) förekommer halter över de platsspecifika riktvärden som togs fram i samband med huvudstudien. Stora mängder bark och rivningsmassor förekommer även inom sågverkstomten. Lokalt har PAH, metaller och dioxin påträffats i halter över de platsspecifika riktvärdena men sett till medianhalterna över hela området så ligger halterna långt under föreslagna riktvärden. Föroreningssituationen i jorden på vissa delar av sågverkstomten bedöms i första hand utgöra en förhöjd miljörisk, främst för markmiljön. Då medianhalterna är låga är det främst eventuella källområden som huvudstudien identifierat som problematiska. Det enda tydliga källområde som provtagningarna har visat på är området i nordvästra delen av före detta sågverkstomten, där doppkaret varit beläget. Det är i doppkaret som virket har behandlats med pentaklorfenol, som även innehöll dioxin. I övrigt har enbart enstaka punkter i fyllningen visat på förhöjda halter, dock utan att det funnits tecken på källområden. Det är relativt vanligt att fyllnadsmaterial i vissa punkter innehåller föroreningar men om det ej finns tecken på att vara ett källområde bör fyllnadsmaterialet bedömas i dess helhet och ej från enstaka analyser, förutsatt att det inte förekommer akuttoxiska halter.

Vid provtagning av barkängen (NO- området) påträffades lägre halter föroreningar. Halterna bedömdes inte utgöra en oacceptabel risk med hänsyn till både dagens användning och förslaget enligt detaljplanen där man tillåter tillfällig uppställning av husvagnar och villavagnar samt campingstugor i en begränsad del.

I område V₁ där det i dagsläget är campingstugor och båtuppställningsplats togs prover vid huvudstudien som visar på att det i östra delen förekommer förhöjda halter som låg över föreslagna platsspecifika riktvärden för planerad markanvändning, men som ej bedömdes kräva åtgärd då de förekom på relativt stort djup och exponeringsrisk och mobilitet av aktuella ämnen (PAH och dioxin) bedömdes som låg. Prover i mellersta och västra delen av området visade ej på halter över föreslagna riktvärden, vilket även stämmer med resultat från en tidigare provtagning som utfördes vid stugorna i västra delen av området. Även om åtgärd ej bedöms vara nödvändig i dagsläget bör provtagning ske vid exploatering då det bedöms finnas en risk för att påträffa förorenade massor inom området. I det södra Z-området där det tidigare varit virkesupplag visade proverna ej tecken på förorening och inga analyser visade på halter över aktuella riktvärden.

I det norra Z-området, där det tidigare varit virkesupplag togs enbart ett prov, som visar på naturliga jordar. Provet analyserades ej då inga tecken på bark eller annan utfyllnad fanns som inom andra områden varit kopplade till de aktuella föroreningarna.

I området ORB så påträffades halter av koppar och zink som överskrider platsspecifika riktvärden för skydd av markmiljö men ej hälsobaserade riktvärden.

Föroreningar i grundvattnet

I grundvattnet har förhöjda halter tungmetaller påträffats i ofiltrerade grundvattenprover, men ej i filtrerade, vilket visar på att föroreningarna till största delen är partikelbundna. Dock har klorfenol påträffats i hög halt i ett av grundvattenproverna taget i ett rör vid det före detta doppkaret. Längre nedströms påträffades enbart låga halter av pentaklorfenol, dock förhöjda halter av PAH-H. De ämnen som har påträffats i höga halter i ofiltrerade grundvattenprover påträffas inte i höga halter i sedimenten utanför området vilket tyder på att spridningen av förorenade partiklar med grund- och ytvatten är begränsad. Det bedöms kunna vara själva provtagningen och störningen som den innebär som har höjt mängden fina partiklar i grundvattenproverna och därmed även de partikelbundna föroreningshalterna. Markföroreningarna i det planlagda området bedöms ej påverka MKN för vatten i Gåsfjärden.

Föroreningar i sedimenten

De föroreningar som har påträffats i sedimenten utgörs i första hand av koppar, PAH och TBT. Lokalt förekommer även förhöjda halter av bly, alifater och PCB. De förhöjda halter av TBT och PAH som påträffats i sedimenten bedöms ha en negativ inverkan på havsmiljön. Dykundersökningen visade på relativt artfattiga miljöer och bottenar med syrebrist, där barkavlagringarna troligen har en bidragande negativ effekt. Proverna i sediment är inte tagna nära strandlinjen varför halterna där ej är kända. På grund av erosion från vågor och is kan halterna där vara lägre, och förorenade sediment i större utsträckning förekomma längre ut. Jämför man påträffade halter av TBT och PAH med de generella riktvärdena är halterna relativt låga:

Ämne	Medianhalt	MKM	KM
PAH L	0,12	15	3
PAH M	2,05	20	3,5
PAH H	2,05	10	1
TBT	0,102	0,3	0,15

Sett till hela planområdet är det enbart i ett fåtal provpunkter som så höga halter har påträffats att de överskrider föreslagna riktvärden, men då området varit svårt att provta bör ytterligare provtagning göras i samband med exploatering eller eventuell åtgärd.

Nedan är en sammanfattning av de undersökningar som genomförts och några av de slutsatser som drogs vid respektive undersökning.

MIFO Fas 1-undersökning

Länsstyrelsen i Kalmar har genomfört en MIFO Fas 1-undersökning 2008-06-10 av sågverksområdet i Blankaholm. Enligt uppgifter från intervjuer med arbetare på sågen förekom dopkning mellan 1961 och 1964. Rapporten anger att trots att dopningen utfördes sporadiskt passerade stora mängder virke fabriken och dopningen får därför antas ha gett en betydande miljöpåverkan. Man tror även att tömningen av dopningskemikalier troligtvis har skett direkt ut i havet. Spill från dopning tros ha gett en föroreningsbild koncentrerad till området runt karet. Sågverkets stora produktion kan även ha gett annan föroreningspåverkan på området genom hanteringen av oljor och andra kemikalier. Två stora deponier på minst 20 000 kvadratmeter har påträffats med innehåll av bl.a. sågrest och annat avfall. Länsstyrelsen har riskklassat området i riskklass 2 – stor risk. ”Föroreningar av hög farlighet” samt ett område med ”stor känslighet och mycket stort skyddsvärde”. Doppning har förekommit främst under en sommar men objektets omfattning/stora produktion som länets då största såg har bidragit till att objektet placerats i riskklass 2.

Geoteknisk undersökning och miljöutredning 2010

En övergripande geoteknisk undersökning av Blankaholms samhälle samt en översiktlig miljöutredning med åtgärdsförslag vid f.d. sågverksområdet togs fram 2010. I området för det gamla sågverket utgörs jordlagret till stora delar av bark och trärester från sågverket, fyllnadsmaterial, tegel och mulljord vilken underlagras av lera. I området har flera föroreningar, bl.a. dopningskemikalierna dioxin och klorfenoler, hittats såväl i jord som i grundvatten. Dioxinförorening påvisades i marklagren vid dopningsplatsen och i dess närhet. Sedimenten i hamnen är relativt lätt förorenade av bl.a. klorfenoler, PAH och DDT. Klorfenoler förekommer även i grundvattnet tillsammans med bl.a. klorbensen, oljeprodukter och PAH.

Huvudstudie markföroreningar 2014

Empirikon Konsult AB fick under hösten 2014 i uppdrag av Samhällsbyggnadsenheten i Västerviks kommun att utföra en huvudstudie över hamn- och sågverksområdet i Blankaholm. Resultaten från huvudstudien visar på lokalt förhöjda halter av vissa tungmetaller, alifater och aromater, PAH, pentaklorfenol och dioxin.

Föroreningssituationen i jorden på sågverkstomten bedöms i första hand utgöra en förhöjd miljörisk, främst för markmiljön, men även viss negativ inverkan på yt- och grundvatten kan förekomma.

Hantering av föroreningar

I huvudstudien och åtgärdsutredningen som genomfördes av Empirikon Konsult AB bedömdes det inte motiverat med direkta åtgärder inom undersökta områden, med undantag för området vid doppkaret. Bedömningen gjordes även att en avspärning av sågverkstomten var motiverad på grund av håligheter, rasrisk och uppstickande armeringsjärn. Bedömningen att hela sågverkstomten ej

behövde åtgärdas baserades på de platsspecifika riktvärden som togs fram med Naturvårdsverkets beräkningsverktyg. På grund av att medianhalter använts så har fokus varit på att identifiera eventuella källområden som sticker ut ur den generella bilden. I huvudsak identifierades enbart ett sådant område, vilket är området vid det före detta doppningskaret. Det området har kommunen åtagit sig att efterbehandla för att kunna anlägga en yta för allmän park och parkering.

En av utgångspunkterna om riktvärden för förorenad 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 och att riskerna med kvarlämnade föroreningar kan vara svårbedömda i ett långtidsperspektiv. Markanvändningen i ett område kan ändras, förutsättningarna för spridning kan förändras och föroreningar kan flyttas vid grävarbeten. I praktiken kan det även vara svårt att hantera olika restriktioner för mindre volymer eller ytor då risken ökar för felaktig hantering i framtiden. Den framtagna detaljplanen syftar till att minimera dessa risker genom att anpassa och reglera markanvändningen efter platsens lokala förutsättningar.

För att minska riskerna och förenkla vid framtida exploateringar används platsspecifika riktvärden för respektive områdestyp i planförslaget. De platsspecifika riktvärdena har beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell version 2.01. Justeringar har gjorts utifrån rådande förhållanden och den typ av markanvändning som tillåts i detaljplanen. Riktvärdena presenteras i planbeskrivningen under rubriken *Ändrad lovplikt, lov med villkor*.

På grund av att det förekommer höga TOC-halter, föroreningar som dioxin och en blandning av organiska och icke organiska föroreningar samt riskabla betongkonstruktioner bedöms åtgärdsmetoder som exempelvis stabilisering, biologisk behandling eller övertäckning vara mindre lämpliga. Den metod som i åtgärdsutredningen har bedömts som lämplig med avseende på föroreningsituationen och de rivningsrester och betongkonstruktioner som förekommer, är schaktning med sortering och krossning av rena rivningsrester. Utsorterat rent material kan användas som återfyllnad förutsatt att de genom provtagning visas vara rena. Återvinning av rena massor minimerar behovet av transporter och deponering/destruering av förorenade massor. Förorenade massor innehåller troligtvis så höga halter organiskt material att dispens krävs från förbud mot att deponera organiskt material, alternativt att massorna destrueras genom förbränning.

Åtgärder för att rena grundvatten bedöms enbart vara aktuellt vid schaktarbeten där länsvatten behöver pumpas bort för att torrlägga schakterna. Det bedöms främst som att det är partikelavskiljande reningsmetoder som är effektivast då provtagningar visar att

föroreningarna i stor utsträckning är partikelbundna. Detta skall dock säkerställas genom provtagning innan vatten släpps ut till recipient. Vid området där det före detta doppkaret var beläget har höga halter klorfenol påträffats och där bedöms komplettering med kolfilter behövas. Länsvatten får ej släppas orenat till recipient utan att prover först säkerställt att det inte är förorenat. Generella riktvärden för länsvatten saknas men miljöförvaltningen i Göteborgs stad har i rapporten *Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten från 2013* tagit fram riktvärden som även kan tillämpas för Blankaholm.

De halter av främst TBT men även PAH som påträffats i sedimenten bedömdes i huvudstudien kunna motivera åtgärder. Det är dock mycket ovanligt med saneringar för att minska halten TBT om det inte rör sig om rena källzoner. Ämnet förekommer i de flesta båthamnar och marinor i halter som kraftigt överskrider riktvärdena och det behövs förmodligen en nationell strategi för att komma till rätta med problemen snarare än enskilda punktinsatser. Kvoten TBT/DBT+MBT tyder på att nedbrytning sker och det kan vara effektivare att övervaka halterna för att se hur snabbt den naturliga nedbrytningen sker.

Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till miljö- och byggnadskontoret. Vid markarbeten inom området bör det förutsättas att massorna kan vara förorenade och de skall därför hanteras som sådana till dess att provtagning har visat motsatsen. Vid borttransport skall massor provtas för kontroll av föroreningsinnehåll och vid behov transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Det är även viktigt vid bygglovstillfället att en diskussion förs med kommunens miljöskyddsinspektörer kring de planerade åtgärderna.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Buller

I östra delen av Blankaholm finns två större verksamheter som kan orsaka bullerstörningar. Nordöst om planområdet finns en tillverkningsindustri som gör träpallar och i sydöst finns Blankaholms varv. Blankaholms varv används främst för båtuppställning och emellanåt provkörning av båtar, vilken kan tolkas som mindre störande verksamhet. Pallindustrin och varvsverksamheten kan alstra tung trafik längs Kolgårdsvägen som i sin tur kan leda till bullerstörningar för omgivningen. Tillsynsmyndigheten har konsulterats i frågan om eventuellt buller från tung trafik längs Kolgårdsvägen och har gjort följande bedömning. I dagsläget bedöms det inte finnas någon problematik avseende bullerstörningar från tung trafik längs Kolgårdsvägen. Vid tillkommande eller utökade verksamheter får detta hanteras vid tillsynsmyndighets prövning, exempelvis genom att begränsa vilka tider som tunga transporter får ske.

Störningsskydd

Planen är utformad med hänsyn till eventuella bullerstörningar där buffertzoner lagts ut i form av natur och prickmark och mer tåliga verksamheter placerats mellan de eventuellt bullrande verksamheterna och bostäderna. På så sätt avskärmas bostäder och andra mindre tåliga verksamheter från bullerpåverkan. Områdena öster och nordöst om bostadsfastigheterna Blanka 1:139 och Blanka 1:146 planläggs som Z- Verksamheter för att säkerställa att eventuellt tillkommande verksamheter på området inte blir störande för bostadsmiljöerna intill. Mellan det norra Z-området och närmast liggande bostäder finns mark planlagd som natur där en naturlig höjd fungerar som skyddsbarriär. Bostadsfastigheterna har belagts med prick- och korsmark för att ett lämpligt avstånd mellan verksamheter och huvudbyggnader ska säkerställas.

Ras, skred, sättningar och erosion

Enligt rapporten *Översiktlig geoteknisk markundersökning*, som genomfördes 2010, var stabilitetsförhållandena inom planområdet tillfredställande. Sättningsegenskaperna undersöktes ej men bedömdes utifrån kännedom om markens beskaffenhet (fyllnadsmassor och mulljord ovan lera) vara normalkonsoliderade. I rapporten gjordes bedömningen att det inför grundläggningsarbeten är viktigt att all mulljord samt gamla fyllnadsmassor avlägsnas. Även dränering bedömdes vara en viktig faktor med särskilt beaktande av tillrinning från eventuella bergspartier. I rapporten gjordes även ställningstagandet att det inför byggnation måste utföras en mer detaljerad projektanpassad geoteknisk undersökning.

I samband med åtgärdsutredningen för Blankaholms hamn- och sågverksområde genomfördes en georadarundersökning på ”barkängen” som visade på risk för sättningar, framförallt i områdets norra delar. I den norra delen är mäktigheten upp emot tre meter vilket, i kombination med att barken successivt bryts ned och med en eventuellt ökad markbelastning, innebär risk för sättningar. Marken kan enligt åtgärdsutredningen fungera för tillfällig uppställning av husbilar eller dylikt, framförallt den södra och sydöstra delen av området.

Undersökningar har visat att bärigheten är sämre i anslutning till sågverkets äldre fundament och marken under bedöms vara sämre, speciellt där barkrester förekommer. Förekomsten av bark och rivningsrester i kombination med lera gör att sågverksområdet skulle kunna utgöra en risk för sättningar, ras och skred. Det är därför väsentligt att de betongkonstruktioner som har betydelse för bärigheten underhålls i takt med att de åldras och därmed försvagas. Vid byggnation måste stabiliserande åtgärder genomföras om så krävs för större byggnader. För byggnation på äldre fundament måste konstruktionens bärighet beräknas, alternativt måste betongkonstruktionerna tas bort för att säkerställa annan lämplig grundläggning.

Kommunens bedömning är att områdets geotekniska förutsättningar,

utifrån de begränsningar som gjorts i detaljplanen, inte innebär några direkta risker för skred, sättningar eller ras.

Risken för sättningar är störst i det område som planerats för uppställning av husbilar m.m., den så kallade Barkängen. Hela området med barkutfyllnader får inte bebyggas utan nyttjas enbart för uppställning. Det är sannolikt att barken med tiden sjunker samman i takt med att den bryts ned vilket gör att exempelvis interna körvägar med tiden måste fyllas upp med nytt material och att gräsytorna efterhand måste jämnas till för att kunna nyttjas på ett bra sätt.

De äldre betongfundamenten från sågverksanläggningen är med stor sannolikhet pålade till fast botten enligt uppgifter från äldre sågverksarbetare som varit med och byggt anläggningen. Anläggningen dimensionerades för stora laster och påfrestningar. Fundamenten är massiva och armerade. Inga pålar är synliga vilket gör att de är skyddade från nedbrytning genom kontakt med syre. Själva fundamenten med pålning bedöms därför vara stabila utifrån föreslagen markanvändning.

Riskerna för erosion, även vid höjt vattenstånd, är små inom planområdet. Öster om planområdet och varvet finns en större barkutfyllnad där det är stor risk för erosion. Det påverkar dock inte planområdet på något sätt. Inom planområdet består strandlinjen till största del av kaj samt strandskoning av sten och betong. Med enkla medel kan strandskoningen även förstärkas med exempelvis krossten för att minska riskerna ytterligare. Planen möjliggör en sådan åtgärd.

Planförslaget är anpassat efter planområdets geotekniska förhållanden för att minimera riskerna med ras, skred och erosion.

Hälsa och säkerhet

Enligt huvudstudien och åtgärdsutredningen för Blankaholms hamn- och sågverksområde utgör hålrummen bland betongblock och armeringsjärn vid det gamla sågverksområdet en säkerhetsrisk att beträda, särskilt då många håligheter döljs av överväxande gräs. Människor riskerar att ramla ner eller fastna i håligheterna. Risken för personskador kommer också att öka med tiden då ras- och fallrisken ökar i takt med att betongkonstruktionerna åldras och försvagas. Om området ska hållas öppet för allmänheten måste håligheter på sågverkstomten åtgärdas eller området hägnas in för allmänhetens säkerhet. När denna plan skrivs är detta ett pågående tillsynsärende och markägaren har fått ett åläggande att stängsla in sågverkstomten.

Om området fortsätter att vara tillgängligt för människor i nuvarande skick bedöms även området vid det före detta doppkaret kunna utgöra en hälsorisk med avseende på föroreningar på grund av lokalt förhöjda halter av PAH och dioxin. Kommunen har åtagit sig att sanera området kring doppkaret och avser projektera och genomföra saneringen i direkt anslutning till när planen vinner laga kraft. Medel för detta finns avsatta i kommunens budget. Efter att området vid doppkaret är åtgärdat bedöms inte kvarstående föroreningar utgöra en

oacceptabel hälsorisk. Vid framtida exploateringar ska dock prover tas för att säkerställa att aktuella riktvärden ej överskrids.

Inom delar av planområdet kommer det även efter exploatering inte vara möjligt att odla marken för ätbara växter, förutsatt att inte marken saneras ned till platsspecifika riktvärden för bostäder. Odling av ätbara växter bedöms därför enbart lämpligt inom områden som sanerats till platsspecifika riktvärden för bostäder, eller när odling sker i separata kärl.

Samlad bedömning

Att åtgärda alla betongkonstruktioner och föroreningar inom området på en gång bedöms ej vara ekonomiskt möjligt, utan målet är att stegvis exploatera området och vid respektive exploatering ställa krav på åtgärder av eventuella förorenade massor och riskabla betongkonstruktioner innan startbesked erhålls. Markens lämplighet för användningen ska säkerställas vid byggnad och inom lämplig avgränsning av närområdet. Exempelvis ska marken inom en bostadsfastighet klara de platsspecifika riktvärdena där byggnaden placeras och inom tillhörande tomtmark.

Höga vattenstånd/
Översvämning

Med anledning av klimatförändringarna ger Länsstyrelsen Kalmar län i rapporten *Fysisk planering i Kalmar län med hänsyn till ett förändrat klimat – Rekommendationer för strandnära byggnationer* rekommendationer för inom vilka områden olika typer av nybyggnationer kan förläggas utan att speciella klimatanpassningsåtgärder behöver vidtas. För områden längs kusten som ligger +2,7 meter över 1990 års medelvattennivå (RH2000) bör nybyggnationer av bostadshus, riskobjekt och samhällsfunktioner av betydande vikt lokaliseras. I områden som ligger över +2,5 meter kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras som restauranger, servicebyggnader, campingstugor, sällanköpsvaruhus, industrier som inte är miljöfarliga och liknande. I områden som ligger under +2,5 meter bör endast enkla byggnader som garage, uthus, sjöbodar och enklare vägar med alternativa förbifartsmöjligheter förläggas. Strategin för byggnader i denna zon är att de tillfälligt ska kunna överges vid översvämningar. Byggnader i denna zon måste ha en säker evakueringsmöjlighet om en plötslig översvämning inträffar.

Delar av Blankaholms gästhamn samt marken under betongfundamenten för det gamla sågverket ligger lågt. Detta gör att delar av gamla sågverksområdet samt gästhamnen inte är lämpliga för ändamål som bostadsbebyggelse, samhällsviktiga funktioner, byggnader som kan orsaka skada på miljön vid översvämning eller byggnader som kan ta stor ekonomisk skada vid översvämning. Däremot kan enklare typer av byggnader och verksamheter möjliggöras på dessa platser.

Ökade flöden
vid regn

Det tidigare sågverksområdet består omväxlande av betong och vegetationsytor med en tydlig sluttning från höjdområdet i nordväst ner mot gästhamnen och havet. Den naturliga avrinningen i området sker därför sannolikt mot sydost genom sågverksområdet och ner

mot hamnen. Det finns viss risk för ökade flöden vid regn men det bedöms inte vara något problem inom planområdet sett till de topografiska förhållandena. Områden där föroreningar har påträffats ytligt är kraftigt bevuxna, ökad nederbörd bedöms därför ej påverka föroreningsspridningen från det planlagda området. Påträffade föroreningar bedöms ej mobila och när området exploateras kommer föroreningar åtgärdas och ytor hårdgöras vilket minskar risken för föroreningsspridning. Hanteringen av dagvatten beskrivs under rubriken *Teknisk försörjning*.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEN

Planförslaget innebär i huvudsak att befintliga förhållanden befasts samt att en utveckling av befintliga verksamheter möjliggörs.

- B Befintliga bostäder på Blanka 1:139 och Blanka 1:146 som ligger inom industriändamål i gällande plan planläggs som bostäder tillsammans med bostaden på Blanka 1:130. Bostadsändamålet innefattar olika former av boende av varaktig karaktär (huvudbyggnaden) samt bostadskomplement (komplementbyggander) som exempelvis garage, förråd eller liknande.
- NO Inom delar av fastigheten Blanka 1:186 medges ändamålen friluftsliv, camping och tillfällig vistelse (NO) för att möjliggöra utveckling av turism- och besöksverksamheten. Det större NO-området som är lokaliserat till "barkängen" har försetts med prickmark, d.v.s. byggnader får ej uppföras inom området. Detta på grund av ogynnsamma geotekniska förhållanden. Inom NO-området med prickmark får dock, enligt bestämmelsen e₄, uppställning av husvagnar och villavagnar medges. Detta eftersom de bedöms klara begränsningarna för vad marken geotekniskt tål. Det är även tillåtet att ställa upp husvagnar och villavagnar på u-området då de är att betrakta som enkelt flyttbara enheter som kan omlokaliseras vid behov. Angiven nockhöjd och utnyttjandegrad inom det punktprickade NO-området är angivna för att reglera uppställningen av husvagnar och villavagnar vid bygglovprövning.
- e₄ På NO- området i väster som har bättre geotekniska förutsättningar kan även campingstugor och mindre serviceanläggningar medges.
- Föroreningssituationen inom NO-områdena bedöms ej utgöra en risk med avseende på planerad markanvändning.
- OR Inom delar av fastigheterna Blanka 1:186 och Blanka 1:40 medges ändamålen tillfällig vistelse och besöksanläggningar i syfte att möjliggöra en utveckling av befintlig besöksverksamhet. Inom detta

x e ₃	<p>område tillåts exempelvis restaurang- och konferenslokaler samt lokaler för kulturella och religiösa verksamheter så som utställningar och hantverk eller liknande. Även lokaler med övernattningsmöjligheter medges. Längs strandlinjen begränsas byggrätten för att ge allmänheten tillträde till strandområdet. Dels genom ett x-område som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Dels genom ett prickmark-område med bestämmelsen e₃ som endast tillåter uppförandet av bryggor, terrasser eller liknande anordningar som gör strandområdet tillgängligt för allmänheten.</p>
ORB	<p>Inom norra delen av fastigheten Blanka 1:186 medges ändamålen tillfällig vistelse, besöksanläggningar och bostäder för att möjliggöra en utveckling av befintlig besöksverksamhet samt ge möjlighet till permanentboende. Inom detta område tillåts exempelvis restaurang- och konferenslokaler samt lokaler för kulturella och religiösa verksamheter så som utställningar och hantverk eller liknande. Även lokaler med övernattningsmöjligheter medges. Eftersom detta område bedöms ha bättre geotekniska och föroreningsmässiga förhållanden möjliggörs även för bostäder. Ändamålet bostäder inbegriper boende av varaktig karaktär (huvudbyggnad) samt bostadskomplement (komplementbyggander) som exempelvis garage, förråd eller liknande.</p>
V ₁	<p>Inom en del av fastigheten Blanka 1:40 medges ändamålet småbåtshamn och småskalig turismverksamhet. Detta för att möjliggöra befintliga användningar i området samt utveckling av verksamheter. Med detta ändamål åsyftas hamnverksamhet i mindre skala, så som båtuppställning, servicebyggnader, toatömnings- och bränslemoduler samt andra naturliga komplement till gästhamnsverksamhet. Sådana komplement kan vara handel och service för besökare samt enklare övernattningsmöjligheter. En avvägning måste dock göras mellan verksamheterna som tillåts inom området så att de inte får en negativ inverkan på varandra. Exempelvis kräver en bränslemodul skyddsavstånd, vilket innebär att exempelvis stuguthyrning i närheten då inte kan bedömas vara lämpligt.</p>
Z	<p>Inom del av fastigheten Blanka 1:186 och del av fastigheten Blanka 1:142 medges ändamålet verksamheter. Inom detta område medges service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Användningen inom området är begränsad med hänsyn till boendemiljön vid närliggande bostadsbebyggelse.</p>
e ₁₀₀ , e ₂₀₀	<p>Byggrätterna regleras av en exploateringsgrad som anger hur stor andel yta som får bebyggas. Exploateringsgraden räknas på två olika sätt beroende av områdets avgränsning. Antingen räknas exploateringsgraden i procent av egenskapsområdets area (e₁₀₀) eller så räknas exploateringsgraden i procent av fastighetsarean (e₂₀₀).</p>

Höjder	<p>Byggrätterna regleras även med höjdsättning, antingen med nockhöjd eller byggnadshöjd. Nockhöjden på fastigheter med befintliga byggnader varierar beroende på byggnadernas utformning och terrängen de ligger i. Exempelvis krävs en högre nockhöjd för turbinhallen på Blanka 1:146 i förhållande till ”runda huset” på samma fastighet eftersom tegelbyggnaden ligger i suterräng. Nockhöjderna för befintliga byggnader är uppmätta och alla befintliga byggnader inom planen bedöms ha en nockhöjd som är lika med eller lägre än de i detaljplanen angivna.</p> <p>Exploateringsgrad och höjder är bestämda med utgångspunkt i omgivande bebyggelse och miljöer för att ny bebyggelse ska samspela med den befintliga bebyggelsestrukturen i Blankaholm.</p>
Begränsning av markens utnyttjande, prickmark och plusmark	<p>Byggrätternas utbredning begränsas genom prickmark och plusmark. På prickmarken får inga byggnader uppföras och på plusmarken får endast komplementbyggnader uppföras. Prickmarken är generellt sett utlagd med 4,5 meters standardbredd, exempelvis längs vägar eller användningsgränser. Prickmarken har dock minskats eller breddats på olika områden beroende av lokala förutsättningar och behov. Prickmarken har också använts för att skapa en buffertzona mellan olika användningar som kan vara störande för den ena eller andra. I planen gäller det framförallt de befintliga bostäderna som har fått en buffertzona mot områdena för verksamheter och småbåtshamnen. På så sätt undviks att verksamheter kommer för nära inpå bostäderna. Plusmarken som lagts på fastigheterna Blanka 1:139 och Blanka 1:146 kan också ses som buffertzoner mot områdena för verksamheter och småbåtshamnen. Genom att lägga plusmarken undviks att huvudbyggnaderna, det vill säga de byggnader som innefattar permanent boende, kommer närmare de eventuellt störande verksamheterna än nödvändigt. Samtidigt kan komplementbyggnader tillåtas eftersom dessa byggnader inte innefattar stadigvarande vistelse.</p>
Placering	<p>Planen reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter och att komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar främst till att reglera förhållandena mellan olika fastigheter vid eventuell framtida förändrad fastighetsbildning.</p>
Stängsel och utfart	<p>Gränsen mellan kvartersmark (ORB) och väg 763 samt avfart mot Kolgårdsvägen och vägen söder om tvättstugan beläggs med utfartsförbud. Detta innebär att körbar förbindelse inte får anordnas. Syftet med utfartsförbudet är att säkerställa trafiksäkerheten på väg 763.</p>
Utförande	<p>Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över dagens havsnivå (nollplanet) i höjdsystem RH2000. Detta motsvarar ca +2,5 meter över nollplanet i RH70 som är det höjdsystem som primärkartan för detaljplanen är upprättad i.</p>

Med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar sätts en lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnader och byggnader som människor stadigvarande vistas i till +2,7 meter över nollplanet i RH2000, vilket motsvarar +2,5 meter över nollplanet i RH70. Lägre nivåer kan accepteras om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning. Huvudbyggnader eller byggnader som människor stadigvarande vistas i med husgrund som är anpassad för att klara översvämning får således ligga under rekommenderad höjd på +2,7 meter (RH2000). För enklare byggnader kan en lägre grundläggningsnivå tillåtas. Detta eftersom dessa byggnader är av mindre permanent karaktär och kan antas vara anpassbara till framtida havsnivåhöjningar och flyttbara vid behov. Det kan exempelvis röra sig om mindre övernattningsstugor som placeras på lecablock och grus eller liknande enklare grundläggning.

Påverkan på
landskapsbild

Området är till viss del redan ianspråktaget för bebyggelse och får enligt gällande detaljplan exploateras obegränsat till en höjd på 13 meter (exklusive prickmark) från gamla sågverksområdet och öster ut. Med hänsyn till Blankaholms landskapsbild och befintliga bebyggelsestruktur har byggrätterna inom planområdet begränsats för att nytillkommande bebyggelse ska samspela med den befintliga bebyggelsemiljön. Planen medger en utveckling av nya och befintliga verksamheter, vilket kan komma att påverka landskapsbilden då idag flacka gräsbevuxna områden i planområdets centrala delar kan komma att till viss del bebyggas. Detta kan dock ses som en positiv påverkan på landskapsbilden. Genom möjliggörandet av en sparsmakad, lokalanpassad exploatering kan centralt belägna områden som idag står outnyttjade och inte hålls efter, istället rustas upp, iordningställas och nyttjas, samtidigt som det kan bidra med ett positivt tillägg i Blankaholms bebyggelsestruktur och utemiljöer.

I områdena för småbåtshamn och verksamheter har byggnadshöjden anpassats och buffertzoner i form av prickmark och plusmark lagts ut för att påverkan på landskapsbilden ska minskas. Ju längre norr ut i planområdet det gäller, desto högre byggnadshöjder har tillåtits. I verksamhetsområdena tillåts högre byggnadshöjder eftersom områdena avskärmas från det övriga samhället av naturområden. Sedan trappas byggnadshöjderna ned succesivt så att byggnaderna i småbåtshamnen är begränsade i höjd för att inte utgöra ett allt för dominerande inslag i landskapsbilden. Norrut från småbåtshamnen höjer sig marken naturligt i en kulle vilket begränsar påverkan på utsikten från bostäderna.

VATTENOMRÅDEN

W, W₁, W₂

Planområdet innefattar ett större vattenområde som indelats i olika användningar. Längs naturområdet i sydväst lämnas vattnet öppet (W). I ett större område (W₁) möjliggörs för byggnation av bryggor, terrasser eller andra liknande typer av anordningar i vattenområdet.

Detta i syfte att i första hand möjliggöra mindre kompletteringar, tillbyggnader och upprustning av befintliga anordningar i och i anslutning till gästhamnen. Även nya anordningar kan medges i begränsad omfattning. 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, utan att området huvudsakligen ska bibehålla sin karaktär som öppet vattenområde. Inom en begränsad del av vattenområdet (W₂) finns idag olika typer av bryggkonstruktioner och fundament. Planen medger att dessa får användas som grundläggande konstruktion för olika typer av verksamheter med tillhörande servicebyggnader och brygganordningar som kan utgöra ett komplement till gästhamnsverksamheten. Det kan exempelvis röra sig om olika former av småskalig handel och service, utställningar eller rekreationsytor.

Tillstånd för vattenverksamhet

Arbeten inom vattenområdet, som exempelvis anläggande av större brygganläggningar, kräver tillstånd för vattenverksamhet. I en sådan tillståndsprövning prövas bland annat anläggningens tekniska lämplighet och påverkan på natur- och vattenmiljön. Eventuella vattenarbeten ska föregås av en avstämning med länsstyrelsen gällande behov av marinarkeologiska undersökningar. Skulle fornlämningar hittas i samband med vattenarbeten inom området skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR

Villkor för startbesked

I planförslaget regleras att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats (a₁). Detta innebär att planen förutsätter att marken sanerats till angivna platsspecifika riktvärden för markföroreningar innan startbesked kan ges. Detta för att säkerställa en god miljö inom planområdet ur alla avseenden, exempelvis boende- och vistelsemiljö och MKN vatten. Nedan redogörs för de platsspecifika riktvärden som gäller för respektive användning inom planområdet samt hur dessa beräknats.

Markföroreningar

För respektive område har platsspecifika riktvärden tagits fram för de ämnen som har påträffats i förhöjda halter samt ytterligare ämnen som ofta förekommer vid äldre sågverk. De platsspecifika riktvärdena har beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell version 2.01. Det finns äldre beräkningar i Huvudstudien men då markanvändning och områdesindelning har ändrats något sedan dess, samt att beräkningsverktyget uppdaterats så skiljer sig riktvärdena i planbeskrivningen något jämfört med de som togs fram i huvudstudien. Nedan beskrivs delområdena och platsspecifika riktvärden presenteras. För ämnen som ej finns med bland de platsspecifika riktvärdena bör Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) användas för bostäder och för övriga områden de generella riktvärdena för mindre känslig

markanvändning (MKM). Justering av riktvärdena kan i framtiden göras om det sker uppdateringar av beräkningsverktyget för platsspecifika riktvärden eller ny kunskap framkommer som gör att riktvärdena i området bör justeras. För beräkning av platsspecifika riktvärden för bostäder så har KM använts som utgångspunkt och för övriga områden har MKM använts som utgångspunkt. Anledningen till att MKM använts för övriga platsspecifika riktvärden är att antalet besöksdagar och exponeringstid, samt skydd för markmiljö bedöms stämma bättre överens med MKM med avseende på platsernas markanvändning än KM, som är justerat för högt skydd av markmiljö, samt odling av grönsaker och vistelse av både vuxna och barn 365 dagar per år. I ett besöksområde bedöms det rimligare att antalet dagar besökare och barn vistas inom området är 60 dagar per år, och de som arbetar där exponeras 200 dagar per år, vilket är standard för MKM. Resultatet av riktvärdena blir dock desamma om justeringar för samma exponeringstid och lägre skydd av markmiljö skulle göras med utgångspunkt i KM.

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

Den ena är att ämnena är relativt immobila och att exponeringsrisken i dessa områden har justerats efter planerad markanvändning. Immobila föroreningstyper, som ej avger ånga eller bedöms spridas kan lokalt tillåtas i högre halter än lättlösliga eller flyktiga ämnen. I områden där människor bedöms exponeras i låg utsträckning blir det därför ofta skydd av markmiljö eller grundvatten som är styrande för riktvärdet.

Den andra faktorn som påverkar riktvärdet att bli högre än de generella riktvärdena är den höga halten organiskt material i marken, en följd av sågverksindustrin. Organiskt material binder flera av de aktuella föroreningarna hårdare till materialet och gör att risken för spridning och exponering minskar.

Ett exempel i det aktuella området är att riktvärdena för bland annat PAH överskrider riktvärdet för MKM. Det som oftast är styrande för riktvärdena i dessa fall, trots att riktvärdena är högre än MKM, är skydd av grundvatten och markmiljö. Det innebär ej en förhöjd hälsorisk trots att MKM överskrids med avseende på tillåten markanvändning, även om det är camping eller besöksverksamhet.

De mest förorenade områdena är de som är belägna mest nedströms, så om det trots att ämnena är immobila skulle vara så att en spridning sker så bedöms risken som mycket låg att de skulle påverka områden med känsligare markanvändning som ligger uppströms. Hänsyn till spridning till ytvatten finns med i modellen, varför även risken för påverkan på utanförliggande ytvatten bedöms som låg om området åtgärdas ned till aktuella riktvärden.

De platsspecifika riktvärdena för OR, NO, Z och V har räknats ut tillsammans, då exponeringen för människor med avseende på antalet dagar som människor exponeras, och bebyggelse anses snarlik.

Nedan är tabeller över de platsspecifika riktvärden som ska användas. Se bilaga *Beräkning av platsspecifika riktvärden* för mer underlag.

B

Inom B-områdena medges användningen bostäder. Inga prover har tagits i dessa områden då risken för att de skulle vara förorenade bedömdes som låg då huvudstudien genomfördes. De platsspecifika riktvärdena är dock baserade på markanvändning och inte aktuell föroreningsituation så samma riktvärden skulle gälla oavsett om det finns föroreningar eller ej. Inom det västra B-området så har inga administrativa bestämmelser satts då det ej finns några tecken på att det bedrivits någon verksamhet som kan ha orsakat förorening. De platsspecifika riktvärdena är justerade från KM, med avseende på områdets storlek, Gåsfjärdens volym, avstånd till skyddat grundvatten samt att det är kommunalt dricksvatten i Blankaholm. Se Tabell 1 nedan för riktvärden.

Tabell 1. Platsspecifika riktvärden för B samt jämförelse mot de generella riktvärdena för KM.

Ämne	Riktvärde	KM
Arsenik	10 mg/kg	10 mg/kg
Barium	200 mg/kg	200 mg/kg
Bly	60 mg/kg	50 mg/kg
Kadmium	1,2 mg/kg	0,8 mg/kg
Koppar	80 mg/kg	80 mg/kg
Krom tot	80 mg/kg	80 mg/kg
Kvicksilver	0,25 mg/kg	0,25 mg/kg
Nickel	70 mg/kg	40 mg/kg
Zink	250 mg/kg	250 mg/kg
Alifat >C16-C35	100 mg/kg	100 mg/kg
Aromat >C10-C16	3,0 mg/kg	3 mg/kg
Aromat >C16-C35	10 mg/kg	10 mg/kg
PAH-L	3,0 mg/kg	3 mg/kg
PAH-M	3,5 mg/kg	3,5 mg/kg
PAH-H	1,2 mg/kg	1 mg/kg
Pentaklorfenol	0,50 mg/kg	-
Dioxin (TCDD-ekv)	18 ng/kg	20 ng/kg

ORB

För ORB-området där tillfällig vistelse, besöksanläggningar och bostäder medges gäller samma riktvärden som ovan. I dagsläget finns inga bostäder inom området. I området har förhöjda halter av koppar och zink påträffats, dock ej i så höga halter att de utgör en förhöjd hälsorisk utan enbart med negativ påverkan på markmiljö. Skall bostäder byggas inom området, eller nuvarande byggnader göras om till bostäder, skall föroreningar åtgärdas ned till samma riktvärden som för B innan startbesked erhålls.

NO, OR, Z och V₁

Inom NO-området medges användningarna friluftsliv, camping och tillfällig vistelse. Inom OR-området medges användningarna tillfällig vistelse och besöksanläggningar. Inom V₁- området medges småbåtshamn och turismservice. Inom Z- området medges service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. OR-området är det område där det bedöms vara mest aktuellt med åtgärder för att reducera både föroreningar och ras- och fallrisker. Riktvärdena är justerade från MKM med avseende på tillåten markanvändning, områdets storlek (300 x 300 meter), avstånd till skyddat grundvatten, att det är kommunalt dricksvatten i Blankaholm samt att det är högt organiskt innehåll i jorden på grund av den relativt stora mängd bark och sågspån som påträffats i marken inom dessa områden. Se Tabell 2 nedan för riktvärden.

Tabell 2. Platsspecifika riktvärden för NO, OR, Z och V₁ samt jämförelse mot de generella riktvärdena för MKM.

Ämne	Riktvärde	MKM
Arsenik	12 mg/kg	25 mg/kg
Barium	300 mg/kg	300 mg/kg
Bly	80 mg/kg	400 mg/kg
Kadmium	4,0 mg/kg	12 mg/kg
Koppar	200 mg/kg	200 mg/kg
Krom tot	150 mg/kg	150 mg/kg
Kvicksilver	1,2 mg/kg	2,5 mg/kg
Nickel	25 mg/kg	120 mg/kg
Zink	500 mg/kg	500 mg/kg
Alifat >C16-C35	1 000 mg/kg	1 000 mg/kg
Aromat >C10-C16	15 mg/kg	15 mg/kg
Aromat >C16-C35	40 mg/kg	30 mg/kg
PAH-L	15 mg/kg	15 mg/kg
PAH-M	40 mg/kg	20 mg/kg
PAH-H	10 mg/kg	10 mg/kg
Pentaklorfenol	5,0 mg/kg	5,0 mg/kg
Dioxin (TCDD-ekv)	200 ng/kg	200 ng/kg

Park och naturområden

Inom aktuella park och naturområden så bedöms det enbart ske tillfällig vistelse. Riktvärdena är justerade från MKM med avseende på tillåten markanvändning, att det kan förekomma att besökare äter växter och bär i området, besökare bedöms enbart vistas i området totalt 1 dag per vecka året runt, avstånd till skyddat grundvatten samt att det är kommunalt dricksvatten i Blankaholm. Se Tabell 3 nedan för riktvärden.

Tabell 3. Platsspecifika riktvärden för park och naturområden samt jämförelse mot de generella riktvärdena för MKM.

Ämne	Riktvärde	MKM
Arsenik	12 mg/kg	25 mg/kg
Barium	300 mg/kg	300 mg/kg

Bly	400 mg/kg	400 mg/kg
Kadmium	6,0 mg/kg	12 mg/kg
Koppar	200 mg/kg	200 mg/kg
Krom tot	150 mg/kg	150 mg/kg
Kvicksilver	1,5 mg/kg	2,5 mg/kg
Nickel	120 mg/kg	120 mg/kg
Zink	500 mg/kg	500 mg/kg
Alifat >C16-C35	1 000 mg/kg	1 000 mg/kg
Aromat >C10-C16	15 mg/kg	15 mg/kg
Aromat >C16-C35	40 mg/kg	30 mg/kg
PAH-L	15 mg/kg	15 mg/kg
PAH-M	20 mg/kg	20 mg/kg
PAH-H	8,0 mg/kg	10 mg/kg
Pentaklorfenol	5,0 mg/kg	5,0 mg/kg
Dioxin (TCDD-ekv)	150 ng/kg	200 ng/kg

Gata, GC-väg och parkering

Inom gator, gång- och cykelväg och parkering så bedöms exponeringen av människor vara väldigt låg. Exponeringen är satt till en tiondel av antal dagar med exponering i MKM. Riktvärdena är justerade från MKM med avseende på tillåten markanvändning, besökare bedöms exponeras för förorenad jord i området totalt 1/10 av normalt för MKM, avstånd till skyddat grundvatten samt att det är kommunalt dricksvatten i Blankaholm. Se Tabell 4 nedan för riktvärden. I huvudsak är det skydd av grundvatten och markmiljö som är styrande för riktvärdena inom dessa områden.

Tabell 4. Plats specifika riktvärden för gata, gc väg och parkering samt jämförelse mot de generella riktvärdena för MKM.

Ämne	Riktvärde	MKM
Arsenik	40 mg/kg	25 mg/kg
Barium	300 mg/kg	300 mg/kg
Bly	400 mg/kg	400 mg/kg
Kadmium	12 mg/kg	12 mg/kg
Koppar	200 mg/kg	200 mg/kg
Krom tot	150 mg/kg	150 mg/kg
Kvicksilver	2,5 mg/kg	2,5 mg/kg
Nickel	120 mg/kg	120 mg/kg
Zink	500 mg/kg	500 mg/kg
Alifat >C16-C35	1 000 mg/kg	1 000 mg/kg
Aromat >C10-C16	15 mg/kg	15 mg/kg
Aromat >C16-C35	40 mg/kg	30 mg/kg
PAH-L	15 mg/kg	15 mg/kg
PAH-M	40 mg/kg	20 mg/kg
PAH-H	10 mg/kg	10 mg/kg
Pentaklorfenol	5,0 mg/kg	5,0 mg/kg
Dioxin (TCDD-ekv)	350 ng/kg	200 ng/kg

Samlad bedömning

Baserat på tidigare undersökningar är det enbart i ett fåtal punkter där så höga halter har påträffats att åtgärder bedöms vara aktuella. Påträffade föroreningar är i huvudsak partikelbundna och risken för

spridning bedöms som låg. De mer förorenade områdena är belägna nedströms renare områden. Att föroreningen ej bedöms mobil samt att känsligare markanvändning som bostäder ligger uppströms gör att risken för återkontaminering av åtgärdade områden bedöms som låg. Provtagningen har i vissa områden försvårats av betongblock mm, och av ekonomiska skäl var det ej möjligt att provta tätare över hela området. Fler undersökningar kommer därför att behövas i samband med kommande bygglovsprocesser för att avgöra vilka åtgärder som behöver vidtas. Innan startbesked kan beviljas krävs ett godkännande från tillsynsmyndigheten för de åtgärder som vidtas avseende markföroreningen. Föreslagna riktvärden gäller för hela området, ej enbart där byggnad skall stå, eller där markarbeten sker. Mer information kring hantering av förorenade områden, se *Markföroreningar* ovan.

W

Ser man till medianhalten i sediment utanför sågverksområdet så är halterna av PAH, koppar och TBT så höga att grumlande arbeten bör undvikas. Provtagning har ej skett nära land, så i samband med exempelvis byggnation av bryggor bedöms kompletterande provtagning vara nödvändig beroende på val av utformning och arbetenas omfattning. Då dessa arbeten räknas som vattenverksamhet ska separat tillstånd för detta sökas, och reglering av skyddsåtgärder genomföras i samband med ansökan för detta tillstånd.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Offentlig och kommersiell service

Blankaholm pekas ut som serviceort i skärgårdsområdet. I *Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och norra Småland 2030*. Detta på grund av ortens läge mellan Tjusts och Misterhults skärgård och ortens serviceutbud i form av butik, café/restaurang och gästhamn. Planområdet ligger i centrala Blankaholm i direkt anslutning till ortens servicepunkt där det finns tillgång till bland annat lanthandel, förskola och idrottshall. Lanthandeln utgör en kommunal servicepunkt, som betjänar de boende på orten, men även omlandet som byarna Solstadström, Stämshult och Mörtfors. Västervik och Oskarshamn tillhandahåller ett bredare serviceutbud.

Blankaholms gästhamn har ett djup på 3-4 meter, är utrustad med anläggning för toatömning och har ca 50 gästplatser i direkt anslutning till övernattningsmöjligheter, gästgiveri och lanthandel. Gästhamnen ligger strategiskt ur ett mellankommunalt perspektiv på lagom avstånd till närmaste gästhamnar av samma standard norr och söder ut längs kusten. Dessa ligger i Västervik och Figgeholm.

Planen möjliggör för bibehållandet och en utveckling av Blankaholms befintliga serviceutbud i och med möjliggörandet av verksamhetsetableringar i planområdet.

Blankaholm trafikeras av Kalmar länstrafiks linje 38. Linje 160 som går mellan Kalmar och Västervik har två hållplatser längs E22:an vid infarterna till Blankaholm.

TILLGÄNGLIGHET

Så som planområdet är disponerat idag är tillgängligheten begränsad. Vägarna inom området är av varierande kvalitet från mer eller mindre intakta asfalterade ytor till betongplattor, grusade gångvägar och upptrampade stigar. Stora delar av det centrala området där sågverket legat är förenat med risk att beträda då gamla betongkonstruktioner rasat samman och skrevor samt större hål i betonggrunden gömmer sig under grönskan. Strandlinjen upplevs som brokig. Hanteringen av strandmiljön är omväxlande och sker på olika marknivåer. Längs stranden finns mer eller mindre intakta bryggkonstruktioner, olika former av stranderosionsskydd samt betonggrunden som sticker fram här och var.

Markförhållanden, nivåskillnader samt markbeläggningar gör sammantaget att området till stora delar upplevs som otillgängligt. Möjligheten för människor med funktionshinder att ta sig fram i terrängen är ytterst begränsad. Det saknas till stora delar anpassningar i form av ramper och liknande anordningar som gör det möjligt för människor med funktionshinder att exempelvis nå strandområdet. Anpassningar har gjorts vid café- och restaurangverksamheterna vid gästhamnen.

I och med planen möjliggörs en utveckling av området som kan bidra till en mer tillgänglig och säker vistelsemiljö. Planen innebär att en allmän gata, gång- och cykelväg samt parkering kommer att anläggas i centrala Blankaholm med kopplingar till strandområdet. Tillgängligheten till strandområdet säkerställs med en allmänt tillgänglig gång- och cykelpassage (x) mellan gång- och cykelvägen och strandområdet. Längs strandområdet läggs pickmark med en bestämmelse (e₃) som endast tillåter uppförandet av bryggor, terrasser eller liknande anordningar som gör strandområdet tillgängligt för allmänheten. Planen innebär även att en allmän gång- och cykelväg kommer att anläggas, som binder samman flera av målpunkterna i Blankaholm, så som gästhamnen, lanthandeln och gästgiveriet.

Möjliggörandet av nyetablering samt om- och tillbyggnader av verksamheter i planområdet kan bidra till en förbättrad tillgänglighet inom planområdet som helhet. Eftersom det i bygglov krävs att nya byggnader ska göras tillgängliga, blir tillgänglighetsanpassningen i området en positiv konsekvens av områdets utveckling.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för

att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten. I anslutning till publika lokaler ska behovet av handikapparkering, tillgänglig gångväg samt tillgänglighetsanpassningar av byggnader tillgodoses.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Väg 763 är huvudgatan i Blankaholm och går till Nedre Torget. Från den ansluter Kolgårdsvägen som leder öster ut och Englandsvägen som leder söder ut från Nedre Torget. Fastigheten Blanka 1:130 har sin tillfart från Englandsvägen. Övriga fastigheter inom planområdet har sina tillfarter mot väg 763 och/eller Kolgårdsvägen. I och med planen möjliggörs att en allmän gata kan anläggas ned mot gästhamnen med anslutning till väg 763.

Planen syftar till att lösa trafikfrågan inom kvartersmark så att alla fastigheter har lämpliga tillfarter och att trafiken hänvisas till lämpliga vägar. För att säkerställa en tillfart till småbåtshamnen samt varvsverksamheten på Blanka 1:40 som saknar tillfartslösning i befintlig detaljplan, föreslås den befintliga vägen på Blanka 1:186 längs den östra planområdesgränsen utgöra gemensamhetsanläggning för väg. Denna väg föreslås eftersom den bedöms vara det vägalternativ som når alla verksamheter på mest tillfredställande sätt i förhållande till övriga alternativ. Det bedöms dessutom som det bästa alternativet att koncentrera trafiken till områdets kant för att på så sätt kunna frigöra övriga ytor för verksamheter och ett mer ändamålsenligt markutnyttjande av Blanka 1:186.

Befintlig väg på Blanka 1:186 som går från väg 763 in till Blanka 1:139 föreslås fungera som tillfartsväg för både Blanka 1:139 och Blanka 1:146. Det är huvudsakligen denna väg som används för tillfart i dagsläget och den bedöms vara det lämpligaste alternativet. För Blanka 1:146 möjliggörs två separata tillfarter, en till bostaden i runda huset och en till turbinhallen. Till bostaden föreslås tillfart ske enligt befintligt servitut över Blanka 1:139. Till turbinhallen föreslås en tillfart enligt befintligt servitut över Blanka 1:186. Detta för att trafik med transporter och besökare till en eventuell verksamhet inte ska gå över Blanka 1:139. För att möjliggöra ovanstående trafiklösningar har berörda markområden reserverats för gemensamhetsanläggningar avseende väg. Mer om gemensamhetsanläggningar och hur de fungerar beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Gång- och cykeltrafik

Blankaholm har inget utbyggt cykel- eller gångtrafiknät. Det finns inga trottoarer eller anordnade cykelbanor i dagsläget. Planen möjliggör anläggandet av en allmän gång- och cykelväg som binder samman flera av målpunkterna i centrala Blankaholm, så som gästhamnen, lanthandeln och gästgiveriet.

Parkering

I Blankaholm finns en parkering vid Nedre Torget för lanthandelns besökare. Vid gästhamnen finns en parkering som ligger på privat mark men som används av allmänheten. I och med planen kommer

den nuvarande parkeringen vid gästhamnen att kunna ersättas med en allmän parkering som kommunen avser anlägga i anslutning till väg 763.

STÖRNINGSSKYDD

Skyddsavstånd

Kommunen rekommenderar ca 300 meters skyddsavstånd från reningsverket i linje med Boverkets rekommendationer i ”Bättre plats för arbete”. Inga känsliga funktioner har placerats inom 300 meter från reningsverket.

Planen är utformad med hänsyn till eventuella bullerstörningar där buffertzoner lagts ut i form av natur och prickmark och mer tåliga verksamheter placerats mellan de eventuellt bullrande verksamheterna och bostäderna. På så sätt avskärmas bostäder och andra mindre tåliga verksamheter från bullerpåverkan. Områdena öster och nordöst om bostadsfastigheterna Blanka 1:139 och Blanka 1:146 planläggs som Z- Verksamheter för att säkerställa att eventuellt tillkommande verksamheter på området inte blir störande för bostadsmiljöerna intill. Mellan det norra Z-området och närmast liggande bostäder finns mark planlagd som natur där en naturlig höjd fungerar som skyddsbarriär. Bostadsfastigheterna har belagts med prick- och korsmark för att ett lämpligt avstånd mellan verksamheter och huvudbyggnader ska säkerställas.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer – MKN

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU.

Miljökvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Vatten

Planområdet ligger inom kustområde 71/72. Uppströms planområdet i nordvästlig riktning ligger en grundvattenförekomst som skyddas av genom skyddsområde för vattentäkt. Planområdet tillhör ett delavrinningsområde som rinner från nordväst mot ytvattenförekomsten Gåsfjärden i sydost. En del av vattnet tas om hand i befintligt dagvattenhanteringsystem och leds mot utlopp i Gåsfjärden. Övrigt vatten rinner diffust genom planområdet och går ut diffust i slutrecipienten Gåsfjärden.

Gåsfjärden har måttlig ekologisk status vilket beror på övergödning och syrefria förhållanden. Gåsfjärden uppnår ej god kemisk status, på

grund av förhöjda halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk.

Den ekologiska statusen i Gåsfjärden bedöms främst vara påverkad negativt av näringsämnen vilket orsakar utarmning av arter och syrefria bottenar. Majoriteten av dessa ämnen kommer ifrån jordbruket och enskilda avlopp. Det aktuella planområdet är anslutet till kommunalt avlopp och då det ej är aktuellt med större industrier eller en stor befolkningsökning inom planområdet bedöms påverkan på Gåsfjärdens ekologiska status vara obefintlig.

Den kemiska statusen är god med undantag för kvicksilver och PBDE. Det planlagda området visar ej på förhöjda halter av kvicksilver, och även sedimenten har mycket låga halter av kvicksilver och bidrar ej till att försämra den kemiska statusen. Det finns inget som tyder på att sedimenten innehåller PBDE, varför området ej bedöms ha en negativ inverkan på denna parameter. Aktuella ämnen i sediment som PAH och TBT ingår ej i de kemiska parametrarna för MKN men då de är bundna till sediment så bedöms påverkan till ytvatten som låg. Bedömningen görs att halterna föroreningar i sediment ej är så höga att de motiverar åtgärd.

Det planlagda området i Blankaholm bedöms ej påverka de kemiska parametrarna för MKN i Gåsfjärden negativt. Detaljplanen bedöms inte heller påverka den ekologiska statusen negativt, avlopp ansluts kommunalt och detaljplanen möjliggör god hantering av dagvatten.

Grundvattenströmningen bedöms vara i sydostlig riktning, och röra sig från de bedömt renare områdena utanför planområdet och i ytterkanten av planområdet, för att passera planområdet vidare ut till Gåsfjärden. Det har därför undersökts om det sker en grundvattentransport av föroreningar från de förorenade områdena med ut i Gåsfjärden. Provtagningar av grundvattnet inom det planlagda området visar på låga halter av lösta föroreningssämnen. Samtliga påträffade föroreningar binder starkt till partiklar, vilket även visas i ofiltrerade vattenprover. Påträffade föroreningarnas påverkan på grundvattnet bedöms därför som låg. Ytvatten i diken har ej provtagits då det ej finns diken inom de områden där förhöjda halter av föroreningar påträffats. Detta gör även att ytransporten av föroreningar bedöms som låg.

Det tidigare sågverksområdet består omväxlande av betong och vegetationsytor med en tydlig sluttning från höjdområdet i nordväst ner mot gästhamnen och havet. Den naturliga avrinningen i området sker därför sannolikt mot sydost genom sågverksområdet och ner

mot hamnen. Områden där föroreningar har påträffats ytligt är kraftigt bevuxna och har genomsläpplig jord vilket möjliggör god infiltration och ytavrinningen inom områden där föroreningar påträffats ytligt bedöms som obefintlig. Ökad nederbörd bedöms därför ej påverka föroreningsspridningen från det planlagda området. Det finns viss risk för ökade flöden vid regn men det bedöms inte vara något problem inom planområdet sett till de topografiska förhållandena då området är relativt plant.

Påträffade föroreningar bedöms immobilisera, och när området i detaljplanen exploateras kommer samtliga områden som har föroreningar i halter över riktvärdena att åtgärdas och ytor hårdgöras vilket ytterligare minskar risken för föroreningsspridning med grundvatten och ytavrinning. Krav ställs även på rening vid länsvattenhantering. De föroreningar som påträffats på land bedöms ha låg mobilitet, i huvudsak vara partikelbundna, och analyser av grundvatten visar på mycket låg spridning till ytvattenrecipienten. I de områden där föroreningar påträffats kommer dessa att åtgärdas innan startbesked ges för exploatering varför detaljplanen bedöms kunna bidra till att förbättra vattenkvaliteten på sikt när det gäller föroreningar. De platsspecifika riktvärden som har tagits fram för områdena räknar även med skydd av yt- och grundvatten, vilket gör att halter under dessa riktvärden inte bedöms påverka grund- eller ytvattnet på ett oacceptabelt sätt. Kommunen planerar att åtgärda området vid doppkaret så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Det finns avsatt medel för det i kommunens budget.

MKN vatten kan påverkas av en utveckling av gästhamnsverksamheten både på land och i vattnet. Det kan exempelvis röra sig om bottenmålning, avspolning, vinterförvaring mm. MKN vatten måste därmed beaktas vid utveckling av gästhamnsverksamheten. Om verksamheten ska utvecklas så ställs krav på att anlägga en spolplatta för att tvätta båtbottnar.

Arbeten inom vattenområdet, som exempelvis anläggande av ytterligare större bryggor kräver tillstånd för vattenverksamhet. I en sådan tillståndsprövning prövas bland annat anläggningens tekniska lämplighet och påverkan på natur- och vattenmiljön. Beroende på typ av arbeten så finns väl utvecklade skydd för att förhindra grumling till omgivning, som till exempel siltskärmar.

Inom planområdets norra och västra delar finns ett utbyggt dagvattenhanteringssystem (se illustration under rubriken *Teknisk försörjning*). I övriga delar av planområdet saknas dagvattenhanteringslösningar. I och med planen planeras för ett dagvattenhanteringssystem som med hänsyn till markens beskaffenhet kan omhänderta det dagvatten som flödar genom området innan det når havet. Systemet för dagvattenhantering beskrivs under rubriken *Teknisk försörjning*. Med tanke på dagens begränsade dagvattenhanteringssystem bedöms planens genomförande med åtgärdsförslag för dagvattenhantering ge förutsättningar att på sikt

förbättra MKN vatten.

Luft	Planområdet bör uppnå miljö kvalitetsnormen för luft då Blankaholm kan förutsättas ha bättre luftkvalité än Västervik stad som också klarar miljö kvalitetsnormen enligt mätningar av bensen och partiklar.
Buller	Pallindustrin och varvsverksamheten samt en utveckling av småbåtshamnen kan orsaka bullerstörningar. Dessa bedöms dock inte vara av en sådan omfattning att de riskerar att påverka MKN för buller. Nuvarande och tillkommande verksamheter ska anpassa sin verksamhet för att klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid närliggande bostäder.
Samlad bedömning	I stället för peka ut ny, så kallad jungfrulig mark för exploateringar så pekar man i denna plan ut gammal industrimark, samtidigt som förutsättningar ges att åtgärda föroreningar och andra miljörisker. Ett genomförande av planen bedöms på sikt förbättra miljö kvalitetsnormerna genom att föroreningar åtgärdas, och pågående verksamheter får långsiktiga möjligheter att investera i nya mer miljö vänliga tekniker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniska anläggningar	En teknisk anläggning, avloppspumpstation, är placerad i västra delen av planområdet direkt öster om Englandsvägen. Högsta tillåtna nockhöjd för avloppspumpstationen är 3,5 meter. Pumpstationen ligger ca +2,2 m.ö.h i höjdsystem RH2000 (i plankartan +2,0 m.ö.h. eftersom kartan är ritad i höjdsystem RH70). Pumpstationen måste för sin funktion ligga i en lågpunkt så att ledningssystemet kan fungera med fall osv. Pumpstationens konstruktion är anpassad för att klara eventuella översvämningar.
Vatten och avlopp	Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samtliga befintliga bostadsfastigheter och verksamheter inom planområdet är anslutna till det allmänna VA-ledningsnätet. All nytillkommen bebyggelse som har behov av anslutning till vatten och avlopp ska anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet.

Dricksvattnet i Blankaholm tas från en grundvattentäkt. Täckten tål dock inte några större uttag då vattnet i befintlig täkt riskerar att få för höga halter av radon från berggrunden. Dessutom har systemet en begränsad kapacitet under sommartid. Utredning pågår för att hitta en ny eller kompletterande vattentäkt. I dagsläget finns ett alternativ för vattentäkt där förutsättningarna ser positivt ut. Nuvarande förbrukning under lågsäsong är ca 40-50 m³/dygn och under högsäsong ca 140 m³/dygn. Bedömningen är att en ny kompletterande täkt kan bidra till en kapacitet på ca 200 m³/d, det vill säga en stabil vattenförsörjning över tid för Blankaholm. Schablonmässigt innebär det vatten till ytterligare ca 300 personer. Det återstår att få marktillgång och lämna in ansökan/söka tillstånd

om vattenverksamhet. Det bedöms som rimligt att det finns tillgång till en kompletterande vattentäkt inom en femårsperiod.

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

Brandpostnätet bör försörjas med alternativ vattenkälla för att minimera belastningen på VA-ledningsnätet.

Inom planområdet finns ett antal längre privata servisledningar som är anslutna till det allmänna VA-ledningsnätet. Dessa regleras inte med u-område då det skulle begränsa byggrätterna på oönskat vis. Om fastighetsägaren vill bygga över privata servisledningar måste denna själv bekosta att ledningarna flyttas för att möjliggöra en exploatering. För att minimera kostnaderna för och effektivisera nya ledningsdragningar kan flera fastighetsägare gå samman för att hitta en gemensam lösning för ledningar inom kvartersmark.

Dagvatten

Allt dagvatten i Blankaholm som genom va-huvudmannen samlas ihop och leds bort i allmänna dagvattensystem, leds genom planområdet till det utlopp som idag mynnar ut ca 15 meter innan Gåsfjärden. Ledningar och diken som leder vattnet genom planområdet går inom u-området i sydvästra delen av planområdet. U-området har förlängts ner till strandkanten även om befintligt utlopp rinner ut innan dess. Det allmänna dagvattensystemet i Blankaholm tar även hand om vatten från dikningsföretag i norra delen av Blankaholm. För en närmare beskrivning av befintligt dagvattenhanteringssystem, (se illustration under rubriken *Teknisk försörjning*).

Avrinningsområden som avleds genom planområdet

I de norra delarna av Blankaholm finns utbyggt dagvattensystem med ledningar som tar hand om dagvatten från fastigheter och vägar. Det är detta vatten som leds genom planområdet. Där finns ca 50 % av VA-abonenterna. Enligt *Dagvattenpolicy för Västerviks kommun* bedöms föroreningshalten i dagvattnet från dessa områden som låg. Bedömningen är gjord med hänsyn till markanvändningen som är bostadsområden utanför centrum och lokalgator. Det bedöms därför inte finnas något behov av att rena dagvattnet som samlas ihop uppströms planområdet. Dagvattnet från väg 763 leds ut i gräsbeklädda diken/sidoområden till vägen.

Om det uppstår behov av att fördröja dagvattnet som samlas ihop uppströms planområdet finns det gott om plats till detta innan vattnet når planområdet (se illustration under rubriken *Teknisk försörjning*). Fördröjning skulle då ske på kommunens fastighet Blanka 1:85, längs befintlig ledningsdragning intill väg 763. Om detta görs kommer även eventuella föroreningar att tas omhand, beroende på tekniskt utförande. Viss fördröjning och fastläggande av partikelbundna föroreningar sker redan idag då vattnet ca 80 m innan planområdet leds genom ett dike.

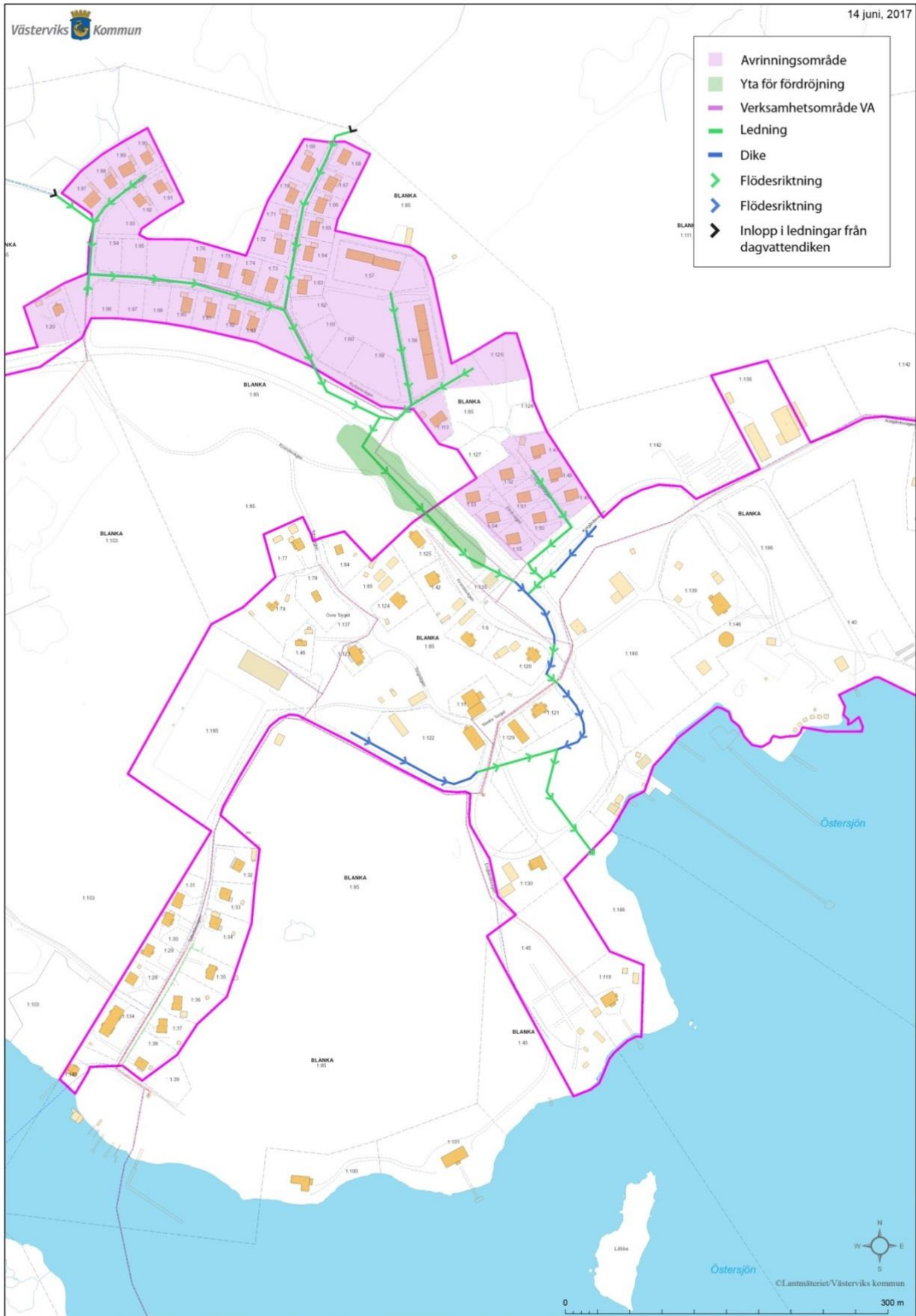


Illustration över befintligt VA- och dagvattenhanteringsystem samt förslag på yta för fördröjning.

Befintlig dagvattenhantering inom planområdet

Vägdagvatten från Kolgårdsvägen leds ut i diken och grönytor innan det genom det allmänna dagvattensystemet leds genom planområdet. Inom planområdet tar alla va-abonnenter hand om dagvattnet, genom infiltration och fördröjning på den egna fastigheten, dvs. inget dagvatten leds till den allmänna anläggningen. Abonnenterna är Blanka 1:130, 1:139 och 1:146, Smedjan, Hamnen, Brygghuset och Marinan. Uthyrningsstugorna är endast abonnenter för vatten.

Framtida dagvattenhantering inom planområdet

Dagvatten från allmänna platser (Gata, gång- och cykelväg, p-plats) som kommunen ansvarar för ska ledas till det allmänna dagvattensystemet inom markerat u-område. Behov av fördröjning och rening utreds i samband med projektering. På den sträcka i u-området där det idag går ett dike ska ledning förläggas. Ledningen ska för att undvika infiltration och för att underlätta exploatering av området, kopplas ihop med befintliga ledningar som idag har ut- och inlopp i NO- området.

Innan det är klart hur kvartersmarken ska bebyggas är det svårt att säga exakt hur dagvattnet ska tas omhand. I varje bygglovsärende, när kompletterande markprover har tagits etc, får behov av fördröjning och rening utredas, samt om dagvattnet kan infiltreras eller om det krävs täta system för avledning. Om dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor inte kan infiltreras inom fastigheten ska det ledas bort i täta ledningar. Detta är tänkt att göras inom föreslagna områden för markreservat för gemensamhetsanläggningar. För samtliga områden är det typ av verksamhet som avgör om dagvattnet behöver renas innan avledning.

B Befintlig bebyggelse tar primärt hand om dagvattnet på den egna fastigheten.

NO Dagvatten kan ledas mot allmänt dagvattensystem inom planområdet via ledningar eller dike.

OR Dagvatten kan ledas till nytt dagvattensystem i föreslagen gata och gång- och cykelväg mot befintligt system eller i privata ledningar inom kvartersmark mot Gåsfjärden.

ORB Dagvattnet kan avledas genom den allmänna VA-anläggningen.

V₁ Dagvattnet kan avledas genom gemensamhetsanläggning i föreslaget område för detta eller i privata ledningar inom kvartersmark mot Gåsfjärden.

Z norr Dagvattnet kan avledas genom den allmänna VA-anläggningen.

Z söder Dagvattnet kan avledas genom gemensamhetsanläggning i föreslaget område för detta.

Ett genomförande av planen bedöms inte försämra dagvattenkvalitén, utan bedöms snarare ge förutsättningar för en förbättrad vattenkvalité.

Energi, el	Elförsörjning finns utbyggd inom området. Nätägare är EO.N Elnät Sverige AB. 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. Eventuella flyttningar eller ändringar av ledningar bekostas av exploatören.
Tele	Teleledningar finns framdragna i området. Telia Sonera Skanova Access är ansvarig för teleledningarna i området. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.
Avfall	Fastigheterna är anslutna till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt ”Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige”.
Brandskydd	<p>För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät. Med tanke på kapacitetsbristen avseende renvatten i Blankaholm är det ur ett hållbarhetsperspektiv olämpligt att använda det för brandpostnätet. Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.</p> <p>Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.</p>

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande och tidplan	Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900.
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	Anläggningar inom allmän plats Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet (gator och parkmark). Enligt plan- och bygglagen 2010:900 har kommunen, i egenskap av huvudman för allmän plats, en rättighet och skyldighet att lösa in mark som ska utgöra allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive berörd/berörda fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av enskilda anläggningar inom kvartersmark. Detta avser bland annat gemensamma utfartsvägar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar också för och bekostar de saneringsåtgärder som kan krävas inom kvartersmark i samband med bygglovgivning.

Efter att planen vunnit laga kraft

Efter det att planen vunnit laga kraft kan det återstå ett flertal processer innan fastighetsägaren exempelvis kan bygga, gräva eller riva byggnader på sin fastighet. För att kunna göra sådana åtgärder inom fastigheten måste fastighetsägaren söka lov, exempelvis bygglov, marklov eller rivningslov. Planen ger möjligheter och förutsättningar att göra åtgärder på fastigheterna, men generellt gäller att respektive åtgärd ska prövas i det enskilda fallet i en lovgivningsprocess, med undantag av vissa specifika lovbefriade åtgärder. I lovprocessen prövas åtgärdens lämplighet med utgångspunkt i regelverk och planens regleringar. Generellt innebär lämplighetsbedömningen att det kan ställas krav på redovisning av åtgärdens omfattning och utformning samt hur den ska genomföras. Det kan också ställas krav på att vissa åtgärder ska vara genomförda innan lovet kan ges, exempelvis krav på sanering.

Efter att planen vunnit laga kraft kan det också bli aktuellt för fastighetsägaren att ansöka om fastighetsbildning. Vad detta kan innebära beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får under denna tid inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter plangenomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Rådighet till mark

Att planen medger bygg rätt innebär inte alltid att rådigheten till marken är löst. Fastighetsägare som önskar bygga ansvarar exempelvis för att hindrande servitut upphävs innan byggnationen påbörjas.

Avtal och överenskommelser

För att underlätta genomförandet av planen har tecknats avtal mellan ägarna av Blanka 1:40 och Blanka 1:85 (Västerviks kommun). Avtalen avser upprättande av nytt servitut samt upphävande av befintligt servitut. Vad servituten och åtgärderna innebär framgår under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av avstyckning (bildande av ny fastighet) och fastighetsreglering (överföring av mark mellan fastigheter, nybildning/upphävande av servitut). Fastighetsbildning sker efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. I Lantmäteriförrättningen prövas fastigheternas lämplighet för sina ändamål.

Mark ingående i allmän plats

Områden i planen utlagda som allmän plats avses i de delar dessa inte är kommunägda överförs till den kommunägda gatufastigheten Blanka 1:85. Kommunen initierar och ansöker om erforderlig fastighetsreglering. De fastigheter som berörs av detta och inte är kommunägda framgår av tabell under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* nedan.

Tänkbara markregleringar

Detaljplanen möjliggör att mark planlagd för tillfällig vistelse och besöksanläggningar inom Blanka 1:146 överförs till den intilliggande Blanka 1:186. Vidare möjliggör planen att område som läggs ut som mark för verksamheter inom Blanka 1:142 överförs till Blanka 1:136. Området nyttjas idag som uppställningsyta för den pallfabrik som verkar inom 1:136. Erforderlig fastighetsreglering initieras och söks av ägaren till mottagande fastighet. Ovanstående markregleringar kan vara beroende av frivilliga överlåtelseavtal berörda parter emellan.

Avstyckning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning i det fall nybildning av fastighet är aktuell.

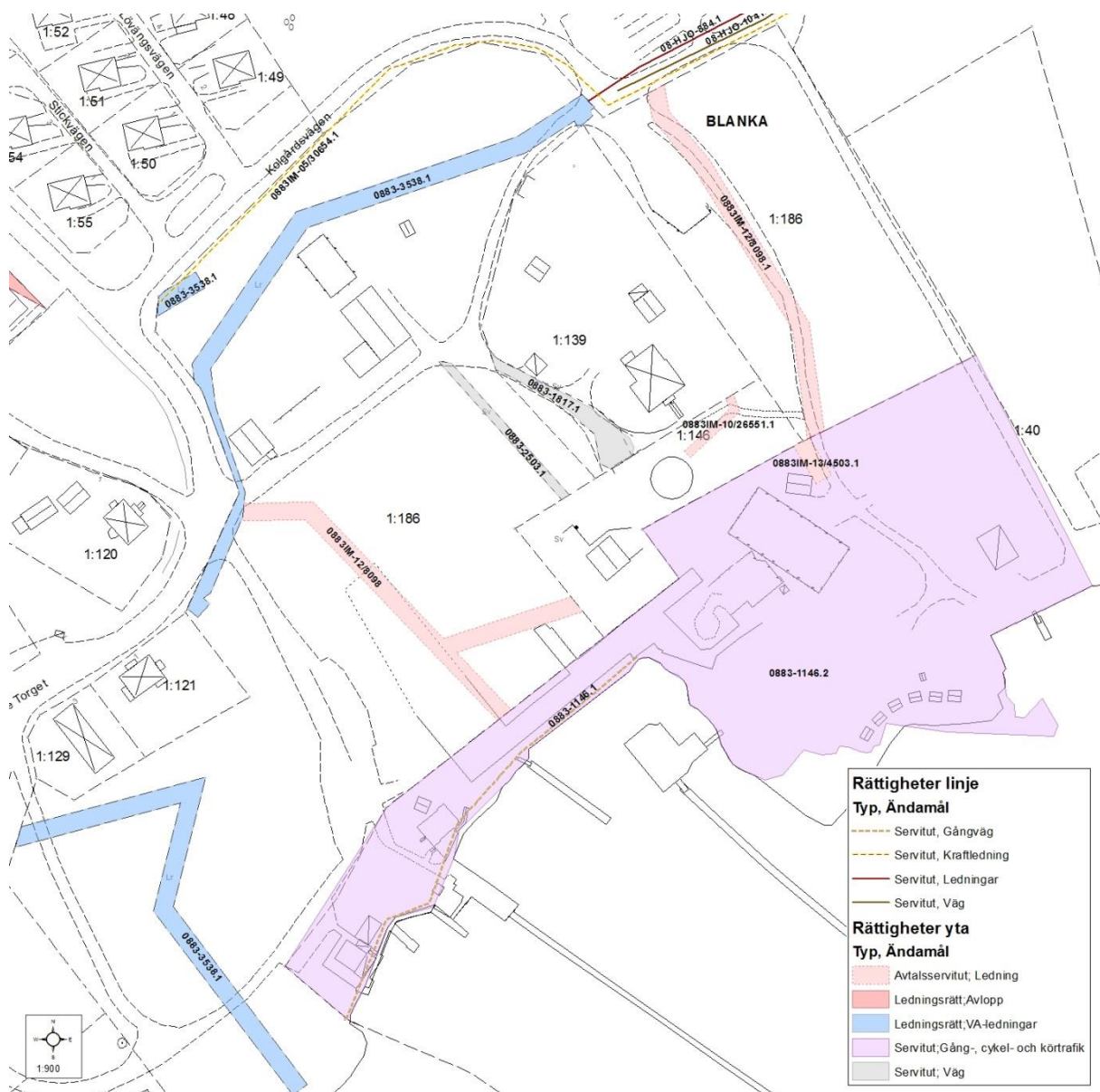
Befintliga rättigheter

Befintliga rättigheter inom planområdet framgår av kartan nedan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning där ledningshavaren får rätt att ta mark i anspråk för utförande, drift och underhåll av en allmännyttig ledningsanläggning. I ett ledningsbeslut anges vilka befogenheter ledningshavaren ska ha såväl som vilka inskränkningar i markutnyttjandet som fastighetsägaren får tåla. Även frågan om ersättning till ägaren av de fastigheter som blir belastade av ledningsrätten, behandlas.

I planen förutsätts ledningsrätt bildas för dagvattenledningar inom utlagda u-områden där ledningsrätt inte är bildat sedan tidigare. Ledningsrätterna kommer belasta Blanka 1:186. Huvudmannen för VA-ledningar, Västervik Miljö och Energi AB, ansöker och bekostar ledningsrättsförrättningen.



Gemensamhets- anläggningar/ utfartsservitut

För att säkerställa vissa fastigheters formella utfartsrätt samt för att kunna tillskapa en formell förvaltning av vägar inom kvartersmark förutsetts att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. En gemensamhetsanläggning bildas i en lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) och avser en anläggning som används gemensamt av flera fastigheter. Deltagande i gemensamhetsanläggningen säkerställer fastighetens rätt att nyttja aktuell anläggning. Fastigheterna åsätts även andelstal vilka talar om hur stor del av kostnaden för utförande och drift som ska betalas av respektive fastighet/ägare. För gemensamhetsanläggningar gäller per automatik s.k. delägarförvaltning. Berörda fastighetsägare måste i detta fall vara helt överens om vilka åtgärder som ska vidtas kring

den gemensamma anläggningen. Möjlighet finns dock på delägares begäran, att bilda en förvaltande samfällighetsförening. Detta underlättar i många fall förvaltningen då föreningen bland annat kan ta beslut enligt majoritetsprinciper mm.

I planen förutsätts gemensamhetsanläggningar bildas för utfartsväg inom markreservat med bestämmelse g_1 . Vad avser markreservatet längs planens östra gräns kan den komma att betjäna del av Blanka 1:40 vilken är belägen utanför det nu aktuella planområdet. En tänkt gemensamhetsanläggning omfattar i denna del Blanka 1:40, arrendestugor inom Blanka 1:40 samt eventuellt Blanka 1:186.

g_1 -området inom Blanka 1:139 avses nyttjas för utfartsväg av Blanka 1:139 samt bostadsdelen av Blanka 1:146. Området är idag upplåtet med utfartsservitut till förmån för 1:146. Det g_1 -område som är beläget inom Blanka 1:186 avses ingå i gemensamhetsanläggning med Blanka 1:139, 1:146 och 1:186 som deltagande fastigheter. I denna del betjänar gemensamhetsanläggningen även trafik till och från turbinhallen inom Blanka 1:186 för vilken formell utfartsrätt idag delvis saknas. Även Blanka 1:139 saknar idag utfartsrätt till kommunal gata.

Anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning genomförs efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. Förrättningen kan initieras av ägaren till vilken fastighet som helst som ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Berörda delägare står för kostnaden för förrättningen utifrån den kostnadsfördelning som Lantmäterimyndigheten meddelar. Beskrivningen av vilka fastigheter som ska delta i de tänkta gemensamhetsanläggningarna är inte bindande utan visar intentionen vid planens framtagande. Slutligen deltagande fastigheter, andelstal mm fastslås vid efterföljande lantmäteriförrättning. Planens avsikt väger tungt vid denna bedömning.

Det är inte alltid berörda markägare anser det nödvändigt att anordna en formaliserad vägförvaltning i form gemensamhetsanläggning. Så kan till exempel vara fallet om antalet berörda fastigheter är få. Utfartsrättigheter över angränsande fastighet kan då säkerställas via tillskapande av servitut. Den enklaste lösningen är i detta fall upprättande av avtalservitut vilket innebär att berörda parter utan myndighets inblandning tecknar ett servitutsavtal. Servitutet kan begäras inskrivet i fastighetsregistret vilket säkerställer dess existens vid exempelvis en försäljning av den belastade fastigheten. Vid en servitutslösning faller det på parterna att själva komma överens om den gemensamt nyttjade vägens förvaltning, kostnadsfördelning etc.

Tillfartsfrågan till turbinhallen inom Blanka 1:146 avses vid nuvarande fastighetsindelning delvis ske via befintligt servitut 0883-2503.1 som belastar Blanka 1:186.

Upphävande av servitut
Servitut för allmän gång-, cykel och biltrafik För att kunna nyttja stora delar av i planen utlagd byggrätt inom Blanka 1:40 krävs upphävande av befintligt servitut 0883-1146.2 avseende allmän gång- cykel- och körtrafik. Berörda parter har träffat skriftlig överenskommelse om upphävandet. Västerviks kommun ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

Nyupplåtelse av avtalsservitut
Avtalsservitut Tillträde för allmän gång- och cykeltrafik inom i detaljplanen utlagt x-område är säkerställt genom ett upprättat avtalsservitut. Servitutet säkrar allmänhetens tillträde till strandremsan längs den del av planområdet som planläggs för publika ändamål. Servitutsområdet är beläget inom Blanka 1:40.

Hindrande servitut

I de fall utlagd byggrätt är belägen inom områden upplåtna med ledningsservitut krävs att ledningarna flyttas och att servituten ändras/upphävs innan byggnation sker. Då det handlar om avtalsservitut kan berörda parter själva hantera en ändring/ett upphävande i de fall de är överens om detta. I annat fall kan ett upphävande i kombination med nybildning av servitut ske via fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I detta fall söks och bekostas förrättning och flytt av ledning i normalfallet av den part som vill få till ändringen för att kunna nyttja byggrätten. Sådana ledningsservitut är belägna inom Blanka 1:186 och Blanka 1:146.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning, trafik Ny allmän gata mot gästhamnen, ny gång- och cykelväg samt parkering med tillhörande park kommer att projekteras och iordningsställas till kommunal standard av kommunen. Kommunen står för kostnaden för dessa åtgärder inklusive saneringskostnader inom berörd allmän plats.

Park/Natur Park och naturmark övertas och förvaltas av kommunen.

Vatten och avlopp samt dricksvatten Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området.

Sanering Kommunen avser att i direkt anslutning till att planen vunnit laga kraft, projektera och genomföra sanering av området där doppkaret varit, där den allmänna parkeringen ska förläggas.

FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER

Konsekvenser för berörda fastigheter Nedan redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som följer av planens genomförande:

Blanka 1:40

Befintligt servitut 0883-1146.2 upphävs.

Belastas av nytt avtalsservitut avseende tillträde för allmän gång- och cykeltrafik inom område x enligt plankartan.

Erhåller del i samt belastas av ny tänkt gemensamhetsanläggning avseende väg inom område g₁, längs planområdets östra gräns.

Blanka 1:85

Blanka 1:85 erhåller allmänplatsmark från Blanka 1:186 enligt följande:

Fastighet	Anm
Blanka 1:186	Ca 7410 m ² tas i anspråk som naturmark
Blanka 1:186	Ca 933 m ² tas i anspråk som GC-väg
Blanka 1:186	Ca 1249 m ² tas i anspråk som gata
Blanka 1:186	Ca 1028 m ² tas i anspråk som parkering
Blanka 1:186	Ca 1383 m ² tas i anspråk som park

Blanka 1:139

Belastas efter plangenomförande av gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg inom område betecknat som g₁.

Deltar efter plangenomförande i gemensamhetsanläggning för utfartsväg inom område betecknat g₁ inom Blanka 1:139 och 1:186.

Blanka 1:142

Blanka 1:142 avstår allmänplatsmark till Blanka 1:85 enligt följande:

Fastighet	Anm
Blanka 1:142	Ca 5717 m ² tas i anspråk som naturmark

Blanka 1:146

Deltar efter plangenomförande i gemensamhetsanläggning för utfartsväg inom område betecknat g₁ inom Blanka 1:139 och 1:186.

Blanka 1:186

Blanka 1:186 avstår allmänplatsmark till Blanka 1:85 enligt följande:

Fastighet	Anm
Blanka 1:186	Ca 7410 m ² tas i anspråk som naturmark

Blanka 1:186	Ca 933 m ² tas i anspråk som GC-väg
Blanka 1:186	Ca 1249 m ² tas i anspråk som gata
Blanka 1:186	Ca 1028 m ² tas i anspråk som parkering
Blanka 1:186	Ca 1383 m ² tas i anspråk som park

Blanka 1:186 blir belastad av ny/nya ledningsrätter avseende dagvatten inom områden betecknade u i de fall sådan rätt ej existerar sedan tidigare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Västerviks kommun

Framtagandet av planen och dess genomförande medför följande kostnader för Västerviks kommun:

- Kostnader för framtagande av detaljplanen.
- Kostnaden för utbyggnad av samt framtida drift och underhåll av gata, gång- och cykelväg, parkering och övrig allmän platsmark.
- Kostnader för saneringsåtgärder i samband med utbyggnad av ny gata, gång- och cykelväg samt parkering med tillhörande park.
- Kostnad för erforderlig fastighetsbildning avseende allmän plats.
- Eventuell kostnad för inlösen av allmänplatsmark

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetägarna

De enskilda fastighetsägarna har följande kostnader vid planens genomförande:

- Bygglovavgift samt planavgift i samband med att bygglovgivning. Planavgift kan uppskattas utifrån *Taxa samt plankostnadsprincip för planavgift*, se kommunens hemsida. För aktuell plan avses planfaktor 2 tillämpas.
- Kostnader för erforderlig sanering i samband med bygglov. Den till planen hörande rapporten *Åtgärdsutredning för Blankabolms hamn- och sågverksområde* kan ge viss vägledning vid uppskattning av kostnadernas storlek.
- Kostnad för förekommande fastighetsbildning
- Kostnad för eventuell nybildning av erforderlig utfartsrättighet (exempelvis gemensamhetsanläggning)
- Kostnad för upphävande av hindrande servitut och flyttning av ledningar i det fall detta krävs för att utnyttja byggrätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet exklusive ett naturområde (NATUR) och vattenområdet (W) i sydväst i samband med planens antagande. Strandskyddets två syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

Punkt 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet som helhet och strandområdet i synnerhet är kraftigt påverkat av den tidigare industriverksamheten och de utfyllnader och rivningsrester som deponerats i området. I dagsläget finns endast ett begränsat utbyggt dagvattensystem inom planområdet och markföroreningar har lämnats i marken utan åtgärd. I och med planens genomförande kan både marksanering och en utökad dagvattenhantering komma till stånd som bedöms ge bättre livsvillkor för växt- och djurlivet både i vatten och på land.

Strandområdet är i dagsläget relativt otillgängligt med en brokig strandlinje bestående av mer eller mindre intakta bryggkonstruktioner, olika former av stranderosionsskydd samt betongfundament, med bitvis stora nivåskillnader mellan strandkant och vattenspegel. Inom och omkring sågverkstomten finns många äldre betongfundament med håligheter, uppstående armeringsjärn och liknande. Delar av fd sågverksområdet omfattas dessutom av föreläggande om avspärning eftersom det bedöms vara direkt farligt att vistas där. Allmänhetens tillgång till strandområdet är således ytterst begränsad i dagsläget. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet bedöms snarare förbättras i och med planens genomförande. Planen möjliggör en upprustning av strandområdet generellt och uppförandet av anordningar som kan öka tillgängligheten till vattnet. Tillgängligheten längs stranden säkras genom bestämmelse e₃, som innebär att endast bryggor, trädäck, terrasser eller liknande anordningar som kan underlätta allmänhetens tillgänglighet till strandområdet får uppföras. Därtill säkerställs allmänhetens tillträde till strandområde via markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x). Passagen för allmän gång- och cykeltrafik går över fastigheten Blanka 1:40 mellan den planerade gatan och gästhamnen och säkras genom upprättat avtalsservitut.

Punkt 3 och 4. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Blankaholm med sin service i form av lanthandel, café/restaurang och gästhamn är ett utpekat utvecklingsområde i *Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och norra Småland*. En utveckling av Blankaholms verksamheter och gästhamn i kombination med småbåtshamn och turismservice bör rimligen inte kunna ske på annan plats än den inom planområdet som idag nyttjas för sådan verksamhet. Verksamheterna är beroende av läget vid vattnet och det bedöms vara ett bättre alternativ att det redan ianspråktaga strandområdet fortsatt används för gästhamnsverksamhet istället för att nya områden tas i anspråk. Särskilt som orten är en etablerad servicepunkt för kust- och skärgårdslivet.

Punkt 5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Blankaholm med sin service i form av lanthandel, café/restaurang och gästhamn är ett utpekat utvecklingsområde i *Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och norra Småland*. Blankaholm har idag livsmedelsbutik med kommunal servicepunkt, som betjänar både de boende på orten, men även omlandet som byarna Solstadström, Stämshult och Mörtfors. En utveckling av verksamheter (som gästhamn, hamnkontor, småbåtshamn och turismservice) i befintligt läge är avgörande för att bibehålla och utveckla Blankaholms service- och arbetsplatsutbud och därmed Blankaholm som samhälle och serviceort. Att flytta eller lägga ned befintliga verksamheter skulle få stora negativa konsekvenser för både de boende i Blankaholm och för de som nyttjar Blankaholm som serviceort. Orter som ligger nära kommungränser hamnar ofta i periferin i den kommunala planeringen, då delar av servicenyttan hamnar i en annan kommun. Därmed kan bibehållandet av Blankaholm som serviceort ses som ett mellankommunalt intresse.

Besöksnäringen är viktig för orten, då besökare ger ett välbehövligt tillskott till butik och restaurang. En av de verksamheter som lockar besökare till Blankaholm är gästhamnen. Gästhamnen i Blankaholm gynnar och understödjer skärgårdsturismen i ett större mellankommunalt perspektiv. Blankaholms gästhamn är utrustad med toatömning och det finns tillgång till både affär, restaurang och övernattningsmöjligheter i direkt anslutning till gästhamnen. Detta är en service som är direkt nödvändig för båtresenärer som färdas längre sträckor. Blankaholms gästhamn är en redan etablerad servicepunkt som ligger i ett strategiskt läge mellan Västervik i norr och Figgeholm i söder, båda gästhamnar med liknande serviceutbud. Bibehållandet och en fortsatt utveckling av befintlig gästhamnsverksamhet med tillhörande utbud av övernattningsmöjligheter, restaurang och affär är avgörande, inte bara för ortens utveckling, utan för en fungerande skärgårdsservice. Det kan därmed ses som ett allmänt intresse att tillåta fortsatt verksamhet inom strandområdet.

Som ett komplement till ovanstående argumentation har en lokaliseringsutredning tagits fram (se bilaga).

Lokaliseringsutredningen visar att planerad lokalisering av verksamheterna för OR och NO är den enda lämpliga samt att utvecklingen av verksamheterna är av allmänt intresse för att utveckla Blankaholm som serviceort för landsbygden och skärgården. Kommunen anser att ovanstående skäl tillsammans med lokaliseringsutredningen är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

a₁ I planförslaget regleras att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar åtgärdats (a₁). Detta innebär att planen förutsätter att marken sanerats till angivna platsspecifika riktvärden för markföroreningar innan startbesked kan ges. Detta för att säkerställa en god miljö inom planområdet ur alla avseenden, exempelvis boende- och vistelsemiljö och MKN vatten. Under rubriken *Ändrad lovplikt, lov med villkor* redogörs för de platsspecifika riktvärden som gäller för respektive användning inom planområdet samt hur dessa beräknats.

g₁ Ytor markerade med g₁ är reserverade för gemensamhetsanläggningar avseende väg. Läs mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

u-område Områden markerade med u ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom u-området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. Inom områden markerade med u får byggander uppföras om de konstrueras på ett sådant vis att ledningarna i marken kan tillgängliggöras vid behov, exempelvis via en kulvert.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Projektgrupp

Planhandlingarna har upprättats av kommunens samhällsbyggnadsenhet.

Fanny Hansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten

Daniel Niklasson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten