

Detaljplan

Gränsö 1:195 m.fl. Gränsö hotell, Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-04-24

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2017-03-31 – 2017-04-17. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på stadsbiblioteket, kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga synpunkter som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-04-11 |
| 2. Lantmäterimyndigheten | 2017-04-10 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-01-19 |
| 4. Västervik Miljö och Energi AB | 2017-04-13 |

ÖVRIGA

- | | |
|--|------------|
| 5. Handikappföreningarnas Samarbetsorgan HSO | 2017-04-19 |
|--|------------|

Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen, utifrån nu kända förutsättningar och hur detaljplaneförslaget är utformat, inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att soldäcket avlägsnas från platsen. Även markeringen på plankartan ska tas bort.

Övrigt

Eftersom planen tillåter att bastubåten ligger permanent i vattenområdet påminner länsstyrelsen om att det krävs en anmälan om vattenverksamhet.

Observera att plankartans bestämmelse för vattenområdet behöver ändras (W1 förekommer för båda vattenområdena).

Kommentar:

Soldäcket finns enbart med som en del i grundkartan och har inga utformningsbestämmelser på plankartan.

Frågorna om borttagning av soldäck samt anmälan om vattenverksamhet vidarebefordras till exploatören samt Miljö- och Byggnadsnämnden för vidtagande av lämpliga åtgärder i samband med att planen vinner laga kraft.

Den felaktiga bestämmelsen för vattenområde korrigeras.

2. Lantmäterimyndigheten

Under planbestämmelser för vattenområden har W1 angetts två gånger och W missats.

Kommentar:

Den felaktiga bestämmelsen för vattenområde korrigeras.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Byggrätt

Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller att det kan finnas en risk för att den del av parkmarken som gränsar till en eventuell ny byggnation, kan upplevas som "tomtplats" och verka avhållande på allmänheten och att det därför bör finnas en zon med prickad mark i gräns mot parkmarken.

Högsta nockhöjd 10 m kommer med största sannolikhet att skapa bekymmer. De delar som kommer kunna byggas på med ytterligare en våning kommer troligtvis att bli planstridiga. Detta eftersom den befintliga nockhöjden för dessa delar med 2 vån + vind idag uppgår till 9,25 m. Jmf med ändringen av dp för Gertrudsvik där 3 vån föreslås en nockhöjd om 12 m. Antingen bör högsta tillåtna höjd höjas för vissa delar inom planområdet eller så bör man istället reglera antalet våningar. Fel på plankartan: i förklaringen finns W1 nämnt två gånger, istället för

W respektive W1.

Bestämmelsen b1 bör få en justerad beskrivning. Den sista meningen om att lägre nivåer kan accepteras verkar irrelevant. Planen syftar till att utöka byggrätten för området. Att utöka spa- och hotellverksamhet måste ändå ses som att möjligheten för "huvudbyggnader och byggnader som människor stadigvarande vistas i" utökas. Den sista meningen om att acceptera lägre grundläggningshöjder är därmed överflödigt och bör tas bort för att inte skapa förvirring.

Natur

Trädäck i parkmark. I de tidigare planförslagen har samhällsbyggnadsenheten föreslagit att strandskyddet ska upphävas i den del av parkmarken som idag är bebyggd med soldäck. Länsstyrelsen har dock ställt sig skeptisk till detta med motiveringen att däck hindrar allmänhetens fria passage i området och kan uppfattas som privatiserande.

Efter dessa synpunkter har Samhällsbyggnadsenheten valt att backa och föreslår inte längre något upphävt strandskydd för trädäcket, istället har man undvikit frågan genom att i planbeskrivningen skriva att i PARK är det naturligt att anläggningar som exempelvis trädäck kan tillkomma. Detta innebär dock att sådana anläggningar, även det befintliga trädäcket, kommer att behöva dispensprövas. Miljö- och byggnadsnämnden får enligt lag inte meddela strandskyddsdispens om den strider mot strandskyddets syfte, alltså om den dispensprövade anläggningen avhåller eller hindrar allmänheten där den borde få röra sig fritt. Detta i kombination med länsstyrelsens yttrande innebär i praktiken att Miljö- och byggnadsnämnden kommer tvingas förelägga om rivning av det nu befintliga trädäcket så snart detaljplanen vinner laga kraft. Att samhällsbyggnadsenheten i planbeskrivningen tycker att trädäck när en naturlig företeelse i parkmark saknar betydelse för prövningen. Om man vill att det befintliga trädäcket ska kunna bevaras måste strandskyddet hävas för det och det måste ske i detaljplanen.

Kommentar:

Byggrätten på kvartersmark är relativt begränsad och ytterligare inskränkningar skulle innebära minskade möjligheter att utveckla verksamheten. Genom det relativt breda parkstråket mot vattnet är Samhällsbyggnadsenhetens bedömning att allmänheten ogenerat ska kunna passera och vistas mellan byggnaden och vattnet.

Nockhöjderna är i första hand avsedda för inredande av vindsvåning men för att undvika framtida problem justeras nockhöjderna till 13,5 , 12,0 respektive 9,0 meter.

Den felaktiga bestämmelsen för vattenområde korrigeras.

Bestämmelsen b1 justeras ej eftersom olika typer av komplementbyggnader exempelvis ett orangeri, en pergola till hotellverksamheten mycket väl kan anläggas med lägre grundläggningshöjd.

Angående trädäcket, se yttrande från länsstyrelsen samt kommentar till detta.

4. **Västervik Miljö och Energi AB**

Affärsområdet Elnät

Västerviks Miljö & Energi AB har granskat förslaget till ny detaljplan för området Gränsö 1:195 m.fl. Gränsö hotell, Loftahammar, Västerviks kommun. Bolaget har inga ytterligare tillkommande synpunkter i ärendet, jämfört med vårt yttrande i egenskap av VA-huvudman.

I samrådsyttrandet (2016-11-22) skrev vi att VA-huvudmannen ska ansöka om ledningsrätt för samtliga befintliga allmänna ledningar inom Gränsö 1:193 och 1:194. Utöver detta är avsikten även att söka ledningsrätt för samtliga befintliga ledningar inom detaljplanen. Ledningarna ligger inom detaljplanens PARK1. Krävs det någon form av markreservat, typ ledningsområde i detaljplanen för att vi ska kunna söka ledningsrätt?

Parkmarken ingår i även fortsättningsvis i fastigheten Gränsö 1:1 som ägs av Västerviks kommun och är planlagd som allmän plats. VA-huvudmannen har genom överenskommelse en generell rätt att ha ledningar inom denna typ av mark varvid ledningsrätt egentligen inte krävs inom denna del. Något särskilt markreservat i plan är inte heller nödvändigt.

5. **Handikappföreningarnas Samarbetsorgan HSO**

Vi har tidigare avlämnat den 2016-12-21, lämnat yttrande över berört område, vilket vi hänvisar till. Enligt Samrådsredogörelsen – Detaljplan – så har vårt tidigare svar noterats.

För övrigt hänvisar vi till den reviderade policyn för funktionshinderfrågor, vilken kommunfullmäktige beslutade att anta den 2017-02-27. Att bl.a. följa gällande regler och lagar-hänsyn till personer som har någon form av funktionsnedsättning – bl.a. nedsatt syn-hörsel m.m. som man i berört ärende tar hänsyn till.

Kommentar: Synpunkterna har beaktats.

SAMMANFATTNING

Granskning har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18-19 §.

Inkomna synpunkterna har föranlett några mindre några ändringar och justeringar:

- Den felaktiga bestämmelsen för vattenområdet har korrigerats.
- Byggnadshöjderna har justerats.
- Redaktionella justeringar kring formuleringar kring strandskydd och ledningar i plan- och genomförandebeskrivning.

Kvarvarande synpunkter som inte tillgodoses:

- Begränsning av byggrätt inom kvartersmark utmed parkmarken (Miljö- och byggnadsnämnden).

Föreslaget till Detaljplan för Gränsö 1:195 m.fl. Gränsö hotell, Lofta, Västerviks kommun kan antas i kommunstyrelsen våren 2017.

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

Samhällsbyggnadsenheten



Daniel Niklasson
Planarkitekt