



Granskningshandling nr 2

Detaljplan för Hallmare 1:6 med flera, Hallmare Havsbad, Loftahammar, Västerviks kommun

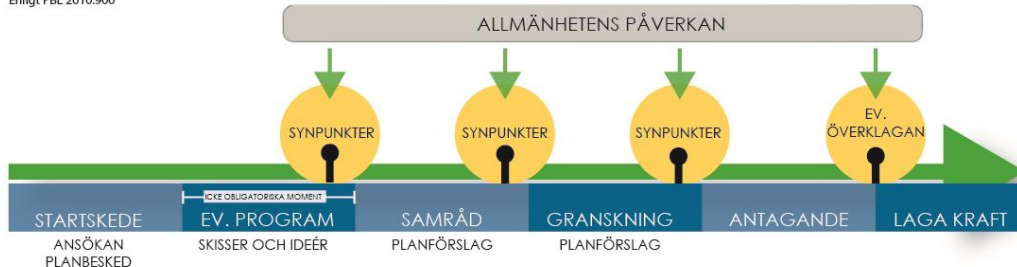
Samrådsredogörelse nr 2

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen.

PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Efter att granskningstiden har tagit slut har kommunen sammanställt de skriftliga synpunkterna som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.



Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2019-06-28- 2019-08-23. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter föranledde att plankartan ändrades väsentligt, därmed kommer den att ställas ut på granskning igen.

Skriftliga yttranden har inkommit från följande under granskningstiden. De finns i sin helhet hos kommunen.

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2019-09-10 |
| 2. Lantmäteriet | 2019-08-19 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2019-08-21 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2019-08-21 |

SAKÄGARE

- | | |
|------------------|------------|
| 5. Hallmare 1:5 | 2019-05-20 |
| 6. Hallmare 1:10 | 2019-08-22 |

Övriga

- | | |
|------------------|------------|
| 7. Hallmare 2:15 | 2019-08-20 |
| 8. E.on | 2019-07-22 |
| 9. Funktionsrätt | 2019-08-01 |



BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår. Den fria passagen enligt 7 kap. 18 f § MB behövs för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Kommun har som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet hävdad att området; Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap 18 c § p. 1 MB.

Länsstyrelsen ifrågasätter inte att planområdet till viss del kan ha varit ianspråktaget sedan lång tid tillbaka. Av flygfoto från 1994 och ortofoto från 2008 framgår dock att området närmast stranden vid denna tid var tillgängligt för allmänheten (se bilaga 1a). Vid länsstyrelsens platsbesök den 24 juli 2019 kunde konstateras att strandområdet i stora delar nu begränsas av husvagnar med tillhörande stora trädäck, staket, trappor etc, (se exempelbild, bilaga 1b). Strandområdet kan därför inte anses ianspråktaget sedan lång tid tillbaka.

Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap 18 c § p.3 MB Kommunen anser att campingverksamheten är en etablerad service- och målpunkt som är beroende av sitt läge vid vattnet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det är fråga om en etablerad camping. Det kan vara en fördel med ett vattennära läge men en camping behöver inte för sin funktion ha direktkontakt med vattnet.

Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 7 kap 18 c § p.4 MB Kommunen anger att campingverksamheten behöver utöka sin verksamhet och förbättra standarden på campingen. Länsstyrelsen ifrågasätter inte behovet av verksamhetens utökning men behovet kan tillgodoses utanför en fri passage närmast strandlinjen.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att det inte finns några särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom området närmast strandlinjen. Området behövs för att bibehålla och säkerställa den fria passagen för allmänheten. En mindre brant vid stranden inom NO-området gör att passagen behöver förläggas ovanför branten, vid den grusade vägen, för att fungera. Eftersom ett primärt syfte med planen är att tillgängligheten för allmänheten till badstranden säkerställs behövs en fri passage med bibehållet strandskyddet vid badplatsen. Området för den fria passagen ska planläggas som allmän plats "N Friluftsliv, ej camping" för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Frågan kvarstår om föreslaget planområde borde utredas avseende ifall det råder ett



kommunalt ansvar för verksamhetsområde spillvatten inkl. ev. dagvatten eftersom området byggs ut. Gällande spillvattenhanteringen är det fortfarande oklart vad som går till campingens egna reningsverk och vad som fortsätter till Loftahammars ARV.

Kommunens kommentar:

Allmänhetens tillträde till strandlinjen har i planförslaget korrigerats sedan detaljplanen var ute på granskning. Området närmast strandlinjen har i plankartan markerats som prickmark, det vill säga att marken får inte förses med byggnad. En remsa på minst 10 meter från strandlinjen och uppåt har reserverats för att säkerställa en fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB. Ett större område vid båtbyggnaden har reserverats eftersom det är populärt att bada från byggnaden. Planförslaget har reviderats och tillskapat flera passager ner till strandlinjen från den befintliga gångvägen (i plankartan markerad x1). De nya passagerna ansluter till befintliga vägar inom området, på så sätt ökar tillgängligheten för besökarna att enkelt och smidigt kunna ta sig fram på camping. Kommunen har tecknat tomträttsavtal med campingens just för att försäkra sig om att området fortfarande ska vara tillgängligt för alla. Kommunen har inte heller för avsikt att sälja marken.

Campingens etablering har påverkat livsmiljöerna för djur- och växtlivet. Att då utöka planområdet utanför befintlig detaljplan eller flytta till ett annat område anser kommunen som obefogat. I syfte att begränsa behovet av att ta jungfrulig mark i anspråk, strävar kommunen efter att använda befintliga områden så effektivt som möjligt. Vidare nyttjas därmed också anlagd infrastruktur så effektivt som möjligt.

Kommunen delar länsstyrelsens resonemang om att en camping i praktiken inte behöver ligga vid vattnet. I detta fall är det inte en ny camping som ska etablera sig utan Hallmare camping har funnits på samma plats sedan 1960-talet. Campingens är en målpunkt för allmänheten och turister som vill uppleva skärgårdsmiljön. Tillsammans med gästhamnen tillhandahåller campingens även grundläggande service och utgör en servicepunkt för skärgårdstrafik och skärgårdsbesökare. Campingverksamheten har utvecklats till att bli en etablerad service och målpunkt som är beroende av sitt läge vid vattnet. Samtidigt som campingens möjliggör för besökare att upptäcka norra delen av Västerviks skärgård. Skulle campingens flytta eller läggas ner skulle servicepunkten försvinna.

Området är anslutet till allmänt vatten via avtal. Campingens har en egen avloppsreningsanläggning med tillfredställande funktion. Det finns därför inget behov av att inrätta ett verksamhetsområde. Loftahammars avloppsreningsverk fick 2017 beslut om utökad kapacitet. I anmälan finns området inte med i bedömningen av potentiella framtida anslutningar, som gjorts av Västervik Miljö & Energi AB tillsammans med kommunens samhällsbyggnadsenhet. Spillvattnet går till det egna reningsverket därifrån transporteras det senare vidare till Loftahammars ARV. En stenkista ska grävas ner vid stranden där ett utlopp finns.

Avsnittet om strandskydd har i plan- och genomförandebeskrivningen kompletterats med ny text (s.17-20).



Lantmäteriet

Ingen erinran

Kommunens kommentar:

Noterat.

2. Miljö- och byggnadsnämnden

Ingen erinran

Kommunens kommentar:

Noterat.

3. Västervik miljö och energi

Affärsområdena Entreprenad, Stadsnät, Elnät och Fjärrvärme har inga synpunkter.

Affärsområde Vatten har en synpunkt kring planhandlingen- "Undersökning av betydande miljöpåverkan" rubriken "9. Vatten". Anslutning till kommunalt avlopp, där innebörden av kommentaren "Ja" är felaktig, eftersom det inte finns anslutning till allmän avloppsanläggning.

Affärsområde Avfall och Återvinning hänvisar till en mindre justering i ett stycke i övrigt har det inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Justeringar har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen samt undersökning av betydande miljöpåverkan efter Västervik miljö och energis synpunkter.

5. Hallmare 1:5

Som tidigare angetts kan vi inte godkänna detaljplanen då del av vår mark Hallmare 1:5 ingår i detaljplanen.

Vi ifrågasätter också ev utbyggnad av bryggor mm nere vid sjön då vattnet tillhör Hallmarebyns fiskevatten.

Vi ifrågasätter också att man kan sätta upp villavagnar, husvagnar, husbilar endast några meter från sjökanten, oftast med fast byggd trall etc, och ha tillgång till denna flera år i följd och ofta uppställda året runt. Det finns ingen möjlighet för markägare att uppföra något liknande då all bebyggelse har strandskydd med 100 eller 300 meter på all omgiven mark. Befintliga villavagnar och långtids uppställda husvagnar måste betraktas som svartbyggen och bör nu anmälas av kommunen själva.

Kommunens kommentar:

Av 1 kap. 2 § PBL följer att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som, inom relativt vida ramar, avgör hur



bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. För att göra hållbara detaljplaner som ska vara användbara under en längre tid gäller det att ett helhetsgrepp görs på platsen. En mindre del av Hallmare 1:5 angränsar mot Hallmare 1:6 som utgör en camping. Handelsbodavägen delar Hallmare 1:5, därav lämpar sig marken som ligger intill campingen att vara planlagd som samma ändamål. Fastighetsägarna kan fortsätta ha marken som den är idag, planförslaget medger att camping får lov att bedrivas på platsen.

Området där en badbrygga får anläggas har flyttats längre bort på stranden för att komma ifrån Hallmare 1:4 som ingår i fiskevattnet för gårdarna i Hallmare. Kommunens bedömning är att en badbrygga inte skadar möjligheten till att fiska i ert 100 hektar stora fiskevatten. Badbryggan kommer att vara i bruk under campingsäsongen när det är badgäster på stranden. Själva strandområdet har inte utvidgats. Kommunen gör bedömningen att området närmast strandlinjen inte är den bästa platsen att utföra fiske när badgästerna är där samtidigt. Närmast strandlinjen är det grunt vilket också försvårar fiske och att placera ut nät.

Vill du bygga, ändra eller åtgärda något inom ett strandskyddat område, till exempel bygga en brygga eller en friggebod? Du kan få dispens från strandskyddet om du har ett särskilt skäl. De särskilda skälen står i sin helhet i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, och innebär att du kan få dispens om området

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens, se 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

Om du vill veta mer om att ansöka om dispens ska du kontakta din kommun. Du kan också läsa fler broschyrer från Naturvårdsverket och Boverket.

4. Hallmare 1:10

1. Tillgång till strand

Vår uppfattning är att stranden inte ska privatiseras med konstruktioner eller uppställning av husvagnar, bilar eller villavagnar som försvårar tillgängligheten. Detta i ljuset av att det under flera år funnits permanenta stora trädäckskonstruktioner, husvagnar, villavagnar och parkerade bilar mm som i praktiken inneburit att allmänheten utestängts från delar



av stranden och att stranden därmed delvis reserverats enbart för några få campinggäster.

Vi anser därför i likhet med länsstyrelsen att strandskyddet behöver kvarstå längs med kuststräckan upp till 25 m från strandlinjen.

2. Anläggande av brygga enligt officialservitut Hallmare 1:10

I samband med att fastigheten bildades 1961 så knöts följande officialservitut till fastigheten: " Med området följer rätt att anlägga och underhålla båtbygga utmed fastighetens strand. Det framgår inte av planförslaget att servitut finns när det gäller rätt att anlägga båtbygga. Planförslaget behöver därför kompletteras med detta. På plankartan behöver också en plats markeras där fastighetsägaren till Hallmare 1:10 har möjlighet att anlägga båtbygga. För att kunna nyttja och underhålla båtbyggan måste det utan hinder gå att passera från fastigheten till stranden.

3. Gator och trafik

I planen anges att den östra avfarten endast ska användas till tillfart till Hallmare 1:10. Planen behöver ändras så att även Hallmare 1:6 och Hallmare 1:3 inkluderas i användningen av avfarten.

Beträffande område från Hallmare 1:10 och bort till stranden som har reserverats för gång- och cykeltrafik är det oklart var detta område börjar och vägen tar slut. Planen behöver klargöra hur fastigheten Hallmare 1:10 ska tillförsäkras tillfart.

Kommunens kommentar:

Den utpekade stranden i nordvästra delen har fortfarande strandskydd och är till för allmänheten. En gångväg från campingens parkering har reserverats för att allmänheten ska kunna ta sig ner till stranden. Det går även en gångväg ovanför strandlinjen. Kommunen har tecknat tomträttsavtal med campingens just för att försäkra sig om att området fortfarande ska vara tillgängligt för alla. Kommunen har inte heller för avsikt att sälja marken.

Allmänhetens tillträde till strandlinjen har i planförslaget korrigerats sedan detaljplanen var ute på granskning. Området närmast strandlinjen har i plankartan markerats som prickmark, det vill säga att marken får inte förses med byggnad. En remsa på minst 10 meter från strandlinjen och uppåt har reserverats för att säkerställa en fri passage. Ett större område vid båtbyggan har reserverats eftersom det är populärt att båda från byggan. Planförslaget har reviderats och tillskapat flera passager ner till strandlinjen från den befintliga gångvägen (i plankartan markerad x1). De nya passagera ansluter till befintliga vägar inom området, det nya planförslaget ökar tillgängligheten inom området.

Då officiell servitutet inte är lokaliserat var byggan ska placeras samt att fastighetsägarna inte har initierat åtgärden erbjuds fastighetsägarna en båtplats på campingens befintliga båtbygga. Därmed lider inte fastighetsägarna någon planskada.

Plan- och genomförandebeskrivningen har korrigerats i avsnittet *Gator och trafik- Biltrafik* att den östra tillfarten även är till för Hallmare 1:6 samt Hallmare 1:3.



Ett servitut utgör ett rättsförhållande mellan två fastigheter. Genom servitutsupplåtelsen knyts till den ena fastigheten (den härskande fastigheten) en rätt att nyttja den andra fastigheten (den tjänande fastigheten) på visst sätt. En allmän servitutsrättslig princip – som kommer till uttryck i 14 kap. 6 § första stycket jordabalken – är att ägaren av den härskande fastigheten ska utöva servitutet så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. I detta ligger en generell begränsning i servitutets innehåll, vilken får betydelse för såväl avtalservitut som officialservitut; om upplåtelsen ger utrymme för flera alternativa sätt att tillgodose servitutsändamålet, kan den härskande fastighetens ägare inte välja fritt mellan alternativen utan kan tvingas att hålla sig till det för den tjänande fastigheten minst betungande alternativet.

Servitutet som Hallmare 1:10 har som möjliggör infart till deras fastighet ska ha så liten inverkan på berörd fastighet Hallmare 1:6 som möjligt. Vägen går norr om fastighet Hallmare 1:10, därav finns det inga skäl för de boende att de ska åka längre in på campingen för att komma runt sin fastighet. Därav hänvisas infart till Hallmare 1:10 på fastighetens norra sida så nära vägen som möjligt.

6. Hallmare 2:15

Vägen används mycket flitigt under sommarmånaderna och campingsäsongen som sträcker sig ifrån slutet av maj till några dagar in i september. Under denna period är det många trafikanter som tillförs vägen som redan idag delvis är trafikfarlig och med ökande antal barnfamiljer längs vägen och med för dagens användning mätt alldeles för smal med få möjligheter för säkra passager, då vägen byggdes på 1960-talets trafiksituation då inte ens campingen var grundad. Detta gör vägen olämplig för ändamålet och behöver förbättras. Idag är det vår vägsamfällighetsförening som får hålla i detta, vilket vi anser är för tung post för en förening att göra. Kommunen har redan misskött sina taganden om vår väg, då fiberdragningen dragit ut på tiden och skapat flera skador på vägen, i eftersatta och försenade reparationer.

Vi har del i oskiftat fiske tillsammans med tre andra gårdar som därmed äger vattnet i direkt anslutning till "Stora sand" som är den nuvarande badplatsen till campingen, s.k. nyttjanderätt. Vi har mycket stora svårigheter att fiska på platsen och det är direkt livsfarligt att göra det. Ytterligare inskränkningar skulle försvåra mer och dessutom sänka fastighetens marknadsvärde; till exempel fler gäster och en utökad brygga! Detta försvårar vår nyttjanderätt, och bör vara skäl för ekonomisk ersättning.

Kommunikation i dessa ärenden är viktigt. Varken samtliga fastighetsägare eller omkringliggande fastigheter visste om detta utökade detaljplan med flera långtidsboende och fler villavagnar. Detta får kommunen ta på sig och vi vill veta hur kommunen ska göra för att det inte händer igen.

Specifika kommentarer

Underrättelsen av att kommunen ville förändra/utöka campings detaljplan var undermålig. Vi fick reda på att detaljplanen skulle förändras genom slumpen. Gränsgrannar var inte underrättade och inte heller vägsamfälligheten som är grunden till att campingen fortsatt fungerar väl. Kommunen bör kalla till ett samrådsmöte innan beslut tas på planen.



Kommunens kommentar:

Fastighet som är med i samfälligheten har rätt att vända sig till lantmäteriet och begära en omprövning om de anser att någon fastighet bör ha en högre alternativt lägre andel i samfälligheten. Det gör du genom att begära en anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

Området där en badbrygga får anläggas har flyttats längre bort på stranden för att komma ifrån Hallmare 1:4 som ingår i fiskevattnet för gårdarna i Hallmare. Kommunens bedömning är att en badbrygga inte skadar möjligheten till att fiska i ert 100 hektar stora fiskevatten. Badbryggan kommer att vara i bruk under campingsäsongen när det är badgäster på stranden. Själva strandområdet har inte utvidgats. Kommunen gör bedömningen att området närmast strandlinjen inte är den bästa platsen att utföra fiske när badgästerna är där samtidigt. Närmast strandlinjen är det grunt vilket också försvårar fiske och att placera ut nät.

Sakägare kallas de personer som senare har rätt att överklaga planen. Sakägare avses i första hand ägare till fast egendom. I gruppen bostadsrättshavare, hyresgäster och boende inkluderas såväl första- och andrahandshyresgäster och boende som berörs av förslaget. Alla har rätt att inkomma med synpunkter men det är endast de som ingår i sakägarkretsen som senare får överklaga. Sakägare är du om du till exempel bor i planområdet, äger fastigheter eller har andra rättigheter inom planområdet eller om du är granne till området. Som grannar räknas vanligtvis de som bor i en radie av 100 meter från planområdet. Samtliga grannar har blivit underrättade med post om att det finns ett planförslag för Hallmare camping.

Vid ett standardförfarande är formen för samråd inte reglerat, förutom vilka som ska delta. Därför kan samrådets form variera från fall till fall och behöva anpassas till den aktuella situationen. Samrådet kan exempelvis genomföras genom utskick, offentliga möten eller möten på den aktuella platsen. Det är inte heller reglerat hur länge samrådet ska pågå. Kommunen får anpassa omfattningen på samrådet till hur komplicerad planeringsuppgiften är i det enskilda ärendet. Vid det här tillfället har kommunen gjort bedömningen att utskick med post är tillräckligt. Allmänheten är alltid välkomna att höra av sig om det uppstår frågor eller funderingar kring planförslaget.

7. E.on

Ingen erinran

Kommunens kommentar:

Noterat.

8. Funktionsrätt

Vad vi påtalar är att Kommunens Policy för funktionshinderfrågor skall ligga till grund så att den kan följas fortlöpande. Bra påpekande att campingområdet är anpassat rörande tillgänglighet inom planområdet, för alla även för synskadade och de med dålig hörsel.

Kommunens kommentar:

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.

SLUTSATS

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

Inkomna synpunkter har föranlett att plankartan har ändrats väsentligt, därmed kommer den att ställas ut på granskning igen.

Förutom redaktionella ändringar av text genomförs följande justeringar:

Plankartan:

- En passage har tillskapats som ger utrymme både till att kunna gå längs med strandlinjen samt sola/bada.
- Passager ner till strandlinjen har reserverats i plankartan, de förlänger de nuvarande gångvägarna inom planområdet.
- Ett större område i anslutning till båtbyggnaden har markerats som prickmark för att säkerställa allmänhetens tillträde till platsen. Platsen lämpar sig bra för bad.
- Vattenområde för badbyggnaden har flyttats längre bort på stranden för att komma ifrån Hallmare 1:4 som tillhör fiskevatten.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- *Teknisk försörjning* har fördjupats och korrigerats för hur dagvattnet ska hanteras på fastigheten.
- De nya passagerna är beskrivna.
- Avsnittet om upphävandet av strandskydd har fördjupats och kompletterats.
- Mindre justeringar har gjorts efter inkomna yttranden.

STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Enheten för samhällsbyggnad har beslutat att skicka ut detaljplanen på en ny granskning.

Planhandlingar har justerats enligt kommentarer ovan samt redaktionella ändringar har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Förslaget till **detaljplan för Hallmare 1:6 mfl Hallmare havsbad, Loftahammar, i Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut för en ny granskning under perioden 5 november- 26 november.



Samhällsbyggnadsenheten

A handwritten signature in black ink that reads "Gabriel Helgesson".

I tjänsten
Gabriel Helgesson
Planarkitekt
Enheten för samhällsbyggnad