



## Granskningshandling

# Detaljplan för del av Källviken 1:1 och 2:1 Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län

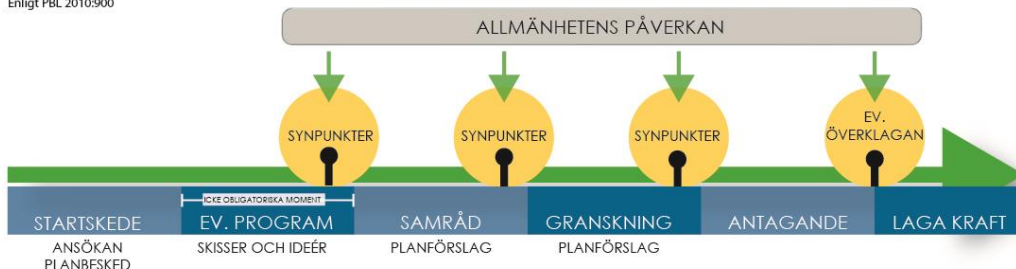
## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



### HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

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

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

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2022-03-07 till 2022-03-28. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under samrådstiden:

### **STATLIGA ORGAN**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-03-28 |
| 2. Lantmäteriet  | 2022-03-22 |

### **KOMMUNALA ORGAN**

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2022-03-24 |
| 4. Räddningstjänsten          | 2022-04-01 |
| 5. Västervik Miljö & Energi   | 2022-03-22 |

### **ÖVRIGA**

- |         |            |
|---------|------------|
| 6. E.ON | 2022-03-22 |
|---------|------------|

# BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

## 1. Länsstyrelsen

### *Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplaneförslaget kan komma att prövas med anledning av bristande underlag avseende påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 §§ miljöbalken (MB), påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och förutsättningen att förse området med VA, förutsättning att förebygga olyckor samt strandskydd enligt 7 kap. MB.

### *Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§*

#### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 4 § MB, yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB, friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 § MB samt obruten kust enligt 4 kap. 3 § MB.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte kan antas påtagligt skada riksintressena. Länsstyrelsen anser dock att kommunens bedömning behöver motiveras tydligare och ställningstagande för respektive riksintresse behöver definieras för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

#### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

##### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad inom planområdet. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet.

Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna. Ställningstaganden ska framgå i planhandlingarna. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

##### Risk för olyckor

Beaktat planområdets perifera läge, omgivande skogsmark samt infrastrukturella förutsättningar är det av stor vikt att kommunen i det fortsatta planarbetet beaktar förutsättningarna att förebygga olyckor. Räddningstjänst och annan samhällsviktig transports tillgänglighet behöver beaktas särskilt.

Med beaktande av planområdets begränsade vägnät krävs analys av huruvida särskild räddningsväg behöver anordnas. Tomter behöver även utformas så att räddningstjänsten har möjlighet att ta både sig själva och sin utrustning från uppställningsplats till angreppspunkt. Eventuella räddningsvägar ska vara framkomliga även vid översvämmande vatten varför dessa behöver anläggas lägst på nivån för beräknad högsta översvämningsnivå.

Länsstyrelsen saknar även ett resonemang avseende dagvattens rörelse inom planområdet vid skyfall. Dagvattnet leds i huvudsak till havet och passerar därmed avsedda tomter. Kommunen behöver därför beakta hur nedanförliggande tomter drabbas av stora vattenmängder och vilken eventuell påverkan detta kan ha på bärighet och bebyggelse.

#### *Vatten och avlopp*

Den föreslagna lösningen med gemensamhetsanläggningar för dricksvatten och spillvattenledningar bedöms som rimlig för området. Så även anläggandet av samordnade, öppna dagvattenlösningar. Dessa VA-lösningar behöver dock utredas och analyseras inom ramen för det fortsatta planarbetet. Detta måste ske tillsammans med kommunens VA-bolag för att få rätt typ av tekniska lösningar. Kommunen behöver också vara medveten om att privata lösningars långsiktighet varierar varför kommunala lösningar med eventuella framtida ledningsdragningar behöver diskuteras.

Länsstyrelsen erinrar också om den kommunala skyldigheten enligt 6 § vattentjänstlagen att snarast se till att ett blivande eller befintligt bebyggelseområde i ett större sammanhang får vatten eller avlopp om det finns behov med hänsyn till hälsa eller miljö. Ansvaret kan inte frånskrivas kommunen varför det vid privata lösningar för långsiktigt hållbara vattentjänster krävs ett nära samarbete mellan exploatör, VA-huvudmannen och kommunens övriga förvaltningar.

#### Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska MKN följas vid planläggning. Det innebär att kommunen behöver såväl beskriva relevanta miljö kvalitetsnormer som analysera eventuell påverkan på dessa. Kommunens bedömningar behöver motiveras och ställningstaganden definieras tydligare i planhandlingarna för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

#### *MKN för vatten*

Länsstyrelsen konstaterar att det föreslagna planområdet delas i mitten av en vattendelare på land mellan berörda mottagare (kustvattenförekomster) Misterhults skärgårds inre kustvatten och Skälöfjärden, samt gränsar mot Gåsfjärden. Detta bör framgå av planhandlingarna och analyseras inom ramen för planarbetet. Det bör av planhandlingarna framgå var vattendelarna finns, var lågvattenpunkter är belägna samt hur områdets höjder över havet varierar så att inte exempelvis nedanförliggande byggnader (i t ex lågvattenpunkt) drabbas av dagvatten från ovanförliggande tomter. Inga större vattendrag eller diken förefaller finnas på land inom föreslaget planområde och därigenom sker en väldigt liten, yttre belastning på land gällande kvalitativt yt- och dagvatten. Kvalitativ ytvattenbelastning via vatten från andra eventuella föroreningar inom eller i närheten av föreslaget planområde är osannolika men kan inte helt uteslutas.

Länsstyrelsen noterar dock att planområdets dagvattenhantering potentiellt kan bli ett kvantitativt problem, exempelvis via skyfall men även vid utsatthet för torka. Kommunen bör därför beakta förutsättningarna att hushålla med dagvatten, exempelvis genom öppna dagvattenmagasin.

Som konstaterats under rubriken *Vatten och avlopp* behöver planens föreslagna lösningar för dricksvatten och spillvattenledningar utredas vidare. Inom ramen för detta behöver även dess potentiella påverkan på miljökvalitetsnormer analyseras.

### Strandskydd

Av planhandlingarna framgår att kommunen avser upphäva strandskyddet för del av planområdets vattenområde och dess kvartersmark. Som särskilt skäl åberopas att område redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 MB.

Kommunen ska i planbeskrivningen motivera vilka skäl som legat till grund för att strandskyddet kan upphävas liksom skälen för den avgränsning som gjorts. Avgörande för bedömningen om ett område redan är ianspråktaget är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. En bedömning av om ett område är ianspråktaget bör därför baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området. Att ett område är bebyggt innebär inte per automatik att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Inte heller medger strandskyddsbestämmelserna att större områden tas i anspråk utan strandskyddsprövning varför kommunen behöver utveckla sitt resonemang för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § p. 4 PBL.

Befintlig bebyggelsestruktur samt avsedd planbestämmelse om bruttoarea per fastighet kräver även att kommunen resonerar om lämplig tomtplatsavgränsning. En tomtplats för ett bostadshus måste dels medge en förnuftig användning av huset och tillhörande anordningar, dels göra så litet intrång som möjligt i allemansrätten. En tomt bör normalt inte bestämmas så att den går ner till strandlinjen.

Länsstyrelsen noterar även att kommunens förordade lösningar med gemensamhetsanläggning för VA kräver åtgärder inom strandskyddat område. Detta bör analyseras och dess förutsättning beaktas inom ramen för det fortsatta planarbetet. I detta hänseende behöver kommunen även beakta ett förändrat strandskydd med beaktande av havsnivåhöjning.

### ***Råd enligt 2 kap. PBL***

#### Formalia

I undersökningshandlingen för betydande miljöpåverkan hänvisar kommunen till "gällande detaljplan". Länsstyrelsen konstaterar att området inte är planlagt sedan tidigare varför detta bör korrigeras. I undersökningshandlingen för betydande miljöpåverkan (s. 10 och 11) står det + 2,7 m ö h som rekommendation om byggnadskonstruktion för att klara naturligt översvämmande vatten. Detta behöver justeras då rådande rekommendation för Västerviks kommun är + 2,8 m ö h vilket också framgår korrekt i övriga planhandlingar.

Länsstyrelsen noterar att planhandlingarna använder en blandning av äldre och nyare allmänna råd från Boverket. Kommunen bör anpassa planhandlingarna utifrån de allmänna råd som gällde vid planens påbörjande.

### Planbestämmelser

Länsstyrelsen noterar att planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Det finns dock ingen planbestämmelse om fastighetsstorlek angiven i planförslaget vilket innebär att planen saknar reglering av antal byggrätter. Med hänsyn till tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL bör planhandlingarna kompletteras eller justeras i denna del.

### Naturmiljö

Då planen medger ytterligare exploatering krävs en naturvärdesinventering enligt svensk standard. Den ska göras på fältnivå med detaljeringsgraden detalj och omfatta såväl kvartersmark som naturmark där vägar och liknande avses anläggas. Skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd samt fridlysta och rödlistade arter behöver beaktas och eventuell påverkan beskrivas. Planen får inte medge åtgärder som strider mot artskyddsförordningen.

### Kulturmiljö

Av planhandlingarna framgår att befintlig bebyggelse i huvudsak härstammar från 1950-talet men att det även finns äldre bebyggelse i gårdsstruktur. Länsstyrelsen finner därför skäl att anta att området inhyser vissa kulturhistoriska värden men konstaterar att planhandlingarna saknar underlag för värdering av befintlig bebyggelse och hur den eventuellt ska tas tillvara. En inventering behöver därför genomföras för att dels identifiera befintliga värden, dels för att kunna ta ställning till hur ny bebyggelse ska anpassas.

Inom området finns inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen erinrar dock om att i enlighet med 2 kap. 10§ kulturmiljölagen ska ansvarig för markarbeten omedelbart avsluta dessa och Länsstyrelsen kontaktas om fornlämning påträffas under markarbeten.

### Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds och säkerställs utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Här bör kommunen resonera kring översvämningsrisker, strandskydd, flödesvägar och behov av vattenmagasin. Se även under rubrikerna *Vatten och avlopp*, *MKN för vatten* och *Strandskydd*.

### Gestaltning av bebyggelse och grönområden

Beaktat planområdets bebyggelsestruktur ser Länsstyrelsen positivt på en fortsatt begränsning av byggrätter. Kommunen behöver dock beakta synpunkten under rubriken *Planbestämmelser*. Även intentionen att bevara befintliga naturområden runt bebyggelsen är positivt ur ett gestaltningsperspektiv och knyter väl an till planområdets historiska struktur.

### Energiushållning

Enligt 2 kap. 3§ PBL ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Beaktat planområdets perifera läge bör kommunen resonera kring områdets förutsättningar ur ett energihushållningsperspektiv.

### Teknisk försörjning

I enlighet med 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, spill- och dagvattenhantering, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Av planhandlingarna framgår att planområdet i huvudsak saknar sådana förutsättningar men att det finns lösningar för anslutning.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver tydliggöra huruvida teknisk försörjning i form av elektronisk kommunikation, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering är möjlig och huruvida föreslagna lösningar är genomförbara. Detta då det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten.

Bestämmelsen i PBL ställer även krav på tydlighet i plankarta och planhandlingar. Här behöver kommunen tydliggöra om samtliga delar av planområdet uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL. Exempelvis förefaller den på udden belägna kvartersmarken sakna anslutning på annat sätt än via vattenvägen vilket bör tydliggöras i planhandlingarna.

### Synpunkter enligt annan lagstiftning

Anläggande, ombyggnad och ändring av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 11 kap. MB.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande enligt förslaget kan innebära viss miljöpåverkan med avseende på natur- och kulturvärden och att detta måste studeras och konsekvenserna beskrivas i samband med planarbetet. Länsstyrelsen delar dock kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende riksintressena.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende föroreningar.*

*Plankartan har reviderats och samtliga vägar planläggs som allmän platsmark GATA. Plankartan har kompletterats med vändplaner som möjliggör för räddningstjänsten att vända. Dialog har förts med Räddningstjänsten. Räddningstjänsten har framfört att det inte krävs några alternativa räddningsvägar.*

*En skyfallsanalys som redovisar dagvattnets rörelse och påverkan på nedanförliggande tomter har upprättats. Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvatten- och skyfallshantering.*

*En VA-utredning som redovisar lämplig gemensam VA-lösning samt påverkan på miljö kvalitetsnormer har upprättats inför granskningskedet. Planbeskrivningen har kompletterats avseende förslag på vattenförsörjning och spillvattenhantering.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende miljö kvalitetsnormer.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende skäl för upphävande av strandskydd.*

*Undersökning om betydande miljö påverkan har uppdaterats.*

*Plankartan har reviderats och följer Boverkets senaste allmänna råd som trädde i kraft 1 oktober 2020.*

*Plankartan har kompletterats minsta fastighetsstorlek.*

*Kommunen bedömer att en naturvärdesinventering inte behöver genomföras. Kommunekologen framhåller följande: Angående NVI så omfattar planområdet efter revidering i första hand redan befintliga tomter. Längs östra sidan finns dock ett område med skogsmark vilket planläggs som Natur. Inom naturmark tillskapas inga nya tomter och syftet enligt planbeskrivningen är att bibehålla det som ett gemensamt grön- och skogsområde där endast anläggande av enklare tillfartsväg medges om behov finns. Något särskilt behov av att genomföra en NVI för området bedöms inte föreligga då det inte är avsett att bebyggas. Naturområdet omfattas också fortsatt av strandskydd vilket innebär att någon exploatering av området inte kan ske utan föregående prövning.*

*Kommunen bedömer att bebyggelsen inte behöver inventeras. Befintlig bebyggelse är mycket enkel och merparten av stugorna har byggts till och moderniserats och bedöms sakna kulturhistoriskt värde.*

*Detaljplanen säkerställer att bebyggelsen inte placeras inom områden som riskerar att översvämmas*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende teknisk försörjning. Fastigheten på udden ska även fortsättningsvis angöras vattenvägen.*



*Kommunen noterar synpunkten att anläggande, ombyggnad och ändring av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 11 kap. MB.*

*Kommunen bedömer att planområdet saknar utpekade natur- och kulturvärdena. Konsekvenserna anges i planbeskrivningen.*

## **2. Lantmäteriet**

### ***För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras***

#### Innehållet i planbeskrivningen och plankartan stämmer inte överens

I planbeskrivningen sid 9 anges att fastighetsindelningsbestämmelser ska finnas i plankartan. Några sådana finns ej på plankartan. Om avsikten är att sådana ska finnas behöver såväl plankartan som planbeskrivningen kompletteras med mer information om detta.

Enligt planbeskrivningen sid 26 ska strandskyddet upphävas inom E-område. Bestämmelse om detta saknas i plankartan.

#### Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Befintliga tillfartsvägar har i plankartan lagts ut som naturmark med egenskapsbestämmelse väg. Vägarna borde i stället läggas ut som allmän plats GATA. Enligt Boverkets rekommendationer är det enbart vid enstaka anslutningar som utfart får ske över naturmark, här rör det sig om ett större sammanhang.

#### Information om tänkt gemensamhetsanläggning otillräcklig

Det nämns i planbeskrivningen att gemensamhetsanläggning avses inrättas och bestämmelsen g1 finns utlagd i plankartan. Det bör förtydligas att gemensamhetsanläggningen tar i anspråk mer utrymme för att nå från respektive tomt till utlagt E-område, för ledningar eller andra anordningar såsom pumpstationer. Eventuellt bör det vara separata E-områden för vatten- och avloppshantering.

#### Laghänvisning

Angående ändrad lovplikt hänvisas till 9 kap. 4 a PBL, via 9 kap. 15 §. Lantmäteriet noterar att någon hänvisning till 9 kap. 4 a inte finns i 9 kap. 15 §. Laghänvisning behöver överlag ses över. Flera hänvisar till bestämmelser i PBL som avser allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, när avsikten i detaljplanen är att huvudmannaskapet ska vara enskilt.

### Gemensamhetsanläggning/servitut

Det ska framgå vilka fastigheter som ska delta i tänkt gemensamhetsanläggning och att fastigheter kan tvingas in i denna. Det nämns att det för två planerade fastigheter ska bildas servitut. Lantmäteriet noterar att det till tomtens ute på udde i väster verkar saknas möjlighet att bygga väg. Är avsikten att transport till denna, frånsett till fots, endast ska ske med båt? I sådant fall skulle det kunna förtydligas i planbeskrivningen. Om det inte är avsikten behöver planen kompletteras för att möjliggöra anläggande av ny väg.

### ***Delar av planen som bör förbättras***

#### Fast antal kvm tillåter exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

#### Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Det saknas exempelvis information om vad som ske med kvarvarande delar av Källviken 1:1 och 2:1.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

#### Plankarta

Lantmäteriet noterar att det i plankartan finns en användningsgräns vid tomt strax nordväst om tänkt vändplats. Egenskaper, användningsområde och administrativa bestämmelser inom området verkar vara samma som resterande del av den sammanhängande kvartersmarken varför användningsgränsen borde kunna tas bort.

#### Värme

Det skulle kunna beskrivas huruvida värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

#### *Kommentar:*

*Fastighetsindelningsbestämmelser är inte aktuellt. Planbeskrivningen har reviderats.*

*E-området har justerats och kompletterats med bestämmelse om upphävande av strandskydd.*

*Plankartan har reviderats och följer Boverkets senaste allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Vägarna planläggs som allmän plats GATA.*

*Laghänvisningarna på plankartan har setts över.*

*De fastigheter som ska ingå i kommande gemensamhetsanläggning har inte bildats. De nya enskilda fastigheterna kommer att bildas när detaljplanen vunnit laga kraft. Planbeskrivningen har förtydligats.*

*För att säkerställa angöring till två av fastigheterna som ska styckas av krävs att servitut bildas. Planbeskrivningen har förtydligats.*

*Bebyggelsen på udden nås endast sjövägen. Planbeskrivningen har förtydligats.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek.*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende fastighetskonsekvenser.*

*Användningsgränsen har ersatts med egenskapsgräns.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende värmeförsörjning.*

### 3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

Befintliga bryggor ryms inte inom W-område då sådant vatten ska hållas öppet enligt föreslagen bestämmelse. Kommer befintliga bryggor hanteras på sådant sätt som t.ex. mellanområde Gränsö, att befintliga, lovligt uppförda, bryggor får finnas kvar så länge de inte utgör ett problem? Ett ställningstagande gällande befintliga bryggor bör fastställas i kommande detaljplan.

Skrivningen att "den mest hållbara avloppslösningen är en gemensam anläggning för spillvatten" bedöms som ospecifik. Tolkningsutrymme skulle lätt kunna föreligga. Den enda acceptabla lösningen bedöms av miljö- och byggnadsnämnden vara en gemensam VA-lösning. Den gemensamma lösningen bör också vara det enda alternativet vid utökad byggnation. Enskilda lösningar bör inte tillåtas. Det bör finnas krav på att gemensam VA-lösning finns på plats innan startbesked kan ges för byggnation.

När det gäller avfallshantering bör krav ställas på källsortering/fastighetsnära insamling.

Den plats som i plankartan har avsatts för tekniska anläggningar kan behöva justeras beroende på markförhållanden för infiltrering eller liknande.

Om avsaltningssanläggning ska användas för vattenförsörjning måste det vara klart att inga andra möjligheter står till buds. Avsaltning är en ineffektiv metod jämfört med att använda grundvatten.

Enlig planbeskrivningen är avsikten att området ska behålla sin karaktär och att nockhöjden regleras på ett sätt som överensstämmer med detta. I dagsläget har stugorna en nockhöjd om cirka 3,5 meter, endast de två större byggnaderna i nordöstra delen av planområdet har en högre nockhöjd. Nockhöjden borde regleras bättre i enlighet med befintlig bebyggelse. Även kulören samt krav på ev. fasad och takmaterial på byggnaderna bör regleras, samtliga stugor förutom den som är placerad längst söder ut inom planområdet har en faluröd kulör.

Flertalet av de befintliga byggnaderna bedöms ha en grundläggningshöjd på 1-2 meter över vattennivån och kommer därför att bli planstridiga när detaljplanen vinner laga kraft, vilket förhindrar ändringar i befintliga byggnader på grund av planstridigt utgångsläge.

Längs vattnet går en stig som vid platsbesök inte upplevs som privatiserad. Miljö- och byggnadsnämnden gör bedömningen att markområde vid stranden bör vara naturmark.

Att hänvisa till att området inte är upptaget i kommande kulturmiljöprogram fråntar inte skyldigheten att undersöka områdets befintliga kulturhistoriska värden i ett planarbete då underlaget inte är allomfattande. Inom området finns en äldre gårdsmiljö och ett mycket gammalt båthus som dessutom ligger på föreslagen naturmark. Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig frågande till på vilket sätt och

vilket stöd som använts gällande hänsyn till befintliga kulturvärden och eventuella fornminnen?

För att lämpliga tomter ska kunna fastställas så bör bestämmelse för minsta tillåtna tomstorlek, alternativt tomtindelingsbestämmelser finnas.

Angiven bruttoarea för bostäder bedöms som lämplig för att bibehålla karaktären i området, dock så bör det undersökas om befintliga byggnader tillhörande gårdsstrukturen i den nordöstra delen av planområdet blir planstridiga. Om så är fallet så bör befintlig byggnad/bruttoarea bejakas i gårdsmiljön för att kunna säkerställa befintliga byggnaders planlighet.

*Kommentar:*

*Befintliga enskilda bryggor i anslutning till kvartersmark B planläggs samt gemensamma bryggor planläggs som W1 Bryggor. Strandskyddet upphävs. Övriga befintliga bryggor som gränsar till allmän plats natur planläggs ej. Planbeskrivningen har förtydligats avseende bryggor.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats avseende att den enda acceptabla lösningen är gemensam VA-lösningen. En VA-utredning har tagits fram efter samrådet. VA-utredningen bifogas granskningshandlingarna.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse om krav på att gemensam VA-lösning ska finnas på plats innan startbesked kan ges för byggnation.*

*E-området har anpassats efter VA-utredningens förslag på placering.*

*I VA-utredningen framgår vilken vattenförsörjning som är lämplig. Avsaltningsanläggning redovisas som alternativ till bergborrad brunn.*

*Plankartan möjliggör nockhöjder på 6 m vilket bedöms vara lämpligt.*

*Området närmast stranden är privatiserat och ianspråktaget. Området nyttjas som enskilda tomter och är ianspråktaget på ett sätt som gör att det inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. Allmänheten har inte tillgång till området. Planbeskrivningen har förtydligats avseende strandskydd och skäl för upphävande.*

*Befintliga stugor som ligger lågt är medvetet planstridiga. Avsikten är att det inte ska vara möjligt att göra några tillbyggnader eller ersätta de stugor som idag ligger lågt.*

*Befintliga stugor har moderniserats och bedöms sakna kulturhistoriska värden.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.*

*Plankartan har justerats så att befintligt bostadshus inte är planstridigt.*

#### **4. Räddningstjänsten**

Yttrandets kortversion redovisas nedan.

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 parkerande fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Om räddningstjänsten ska utgöra den andra utrymningsvägen från lägenheter och byggnadens höjd kräver utrymning via höjdfordon ska en räddningsväg med uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Se riktlinje för dimensionering av brandvattensystem.

Brandskyddet ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Bifogat till yttrandet finns dokumentet *Brandvattenförsörjning, riktlinjer för dimensionering av brandvattensystem, Räddningstjänsterna i Kalmar län, Arbetsgrupp Förebyggande brandskydd, 2020-05-04.*

*Kommentar:*

*Plankartan har uppdaterats. Vändplanerna uppfyller kraven för räddningsfordon och renhållningsfordon.*

*Brandpostnät är ej aktuellt.*

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

Västervik Miljö & Energi AB ser positivt på den föreslagna detaljplanen för Källviken 1:1 samt 2:1, Västrum, men vill ändå framföra följande synpunkter:

Affärsområde Avfall & Återvinning ser helst att en gemensam uppställningsplats för sopkärl anordnas, lämpligen uppe vid vägkrysset Västra Skälö/Östra Skälö, alternativt någonstans på vägen ned till Källviken. Med tanke på kommande lagkrav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall samt hämtning av utsorterat matavfall, är det också lämpligt med en gemensam miljöstation.

Blir det dessutom aktuellt att anordna enskilt avlopp finns detta att tänka på:

Vägen som leder in till tomten och det enskilda avloppet måste vara hårdgjord och hålla tillräcklig standard (minst belastningsklass 2 (BK2)) samt ha vändzon för stort fordon. Rekommendation är att ordna uppställningsplats för slamfordonet så nära

slamavskiljaren som möjligt (max 20 m) för att undvika arbetsmiljöavgift för slangdragning.

*Kommentar:*

*Gemensam uppställningsplats för sopkärl samt gemensam miljöstation föreslås inom E-området.*

*Det är inte aktuellt med enskilt avlopp. En VA-utredning som redovisar lämplig gemensam lösning har tagits fram inför granskning. Planbeskrivningen har kompletterats avseende föreslagen gemensam vattenförsörjning och spillvattenhantering.*

## **6. E.ON Energidistribution AB**

Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter.

Plankartan visar ett avsatt E område och planbeskrivningen anger att det kan användas för placering av en transformatorstation, placeringen fungerar utmärkt för E.ON.

Vi behöver en minsta yta för stationen på 6x6 m med stationen i centrum, att också tänka på är att ett brandskyddsavstånd skall upprätthållas på minst 5 m till brännbar byggnad eller brännbart upplag.

Angående el anslutning av området så är det av godo om tidig kontakt tas med E.ON, anslutningen är relativt omfattande och kommer ta tid att projektera, bereda och utföra.

*Kommentar:*

*Synpunkterna beaktas.*

## **SLUTSATS**

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11 §. Kommunen har noterat de inkomna yttrande och nedan redovisas de synpunkter som lett fram till en ändring, övriga inkomna synpunkter har noterats men lämnats utan åtgärd.

Inkomna synpunkter har föranlett justeringar i planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter genomförs följande justeringar:

**Plankartan:**

- Upprättas enligt BFS 2020:5.
- Planområdet har minskats ner i de västra delarna.
- Vägarna som nyttjas gemensamt planläggs som allmän plats GATA.
- E-området har utökats och flyttats österut.

- Kompletterats med två E-områden
- Kompletterats med kvartersmark V<sub>1</sub> Båthus och brygga
- Kompletterats med bestämmelse om största byggnadsarea för befintligt bostadshus i norr
- Kompletterats med bestämmelse om genomsläpplighet 25 %
- Kompletterats med bestämmelse marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
- Kompletterats med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek
- Kompletterats med bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän gemensam vatten- och avloppsanläggning har kommit tillstånd.
- Bestämmelsen p<sub>1</sub> har reviderats.
- Bestämmelsen a<sub>5</sub> har reviderats och omfattar även friggebod
- Bestämmelsen h<sub>1</sub> regleras till högsta nockhöjd på 6 m för samtliga byggnader

#### **Plan- och genomförandebeskrivningen:**

- Ändringar har genomförts med anledning av att plankarta upprättas enligt BFS 2020:5.
- Ändringar har genomförts med anledning av nya och reviderade bestämmelser i plankartan.
- Under rubriken Planens förutsättningar har avsnitten Riksintresse, Bebyggelse, Tekniks försörjning reviderats.
- Under rubriken Genomförande har avsnittet Fastighetsrättsliga frågor reviderats
- Under rubriken Administrativa frågor har avsnittet Strandskydd reviderats
- I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

#### **Utredningar:**

- VA-utredning
- PM Hydrogeologiska beräkningar
- Dagvattenutredning

## **STÄLLNINGSTAGANDE**

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Efter en samlad bedömning anser enheten för samhällsbyggnad att det inte finns tillräckliga skäl för att inte fortsätta arbeta vidare med detaljplanen.

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

Förslaget till **detaljplan för Källviken 1:1 och 2:1, Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning under perioden 7 mars 2023 till och med 28 mars 2023.



## **Samhällsbyggnadsenheten**

I tjänsten  
Gabriel Helgesson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten