



Granskningshandling

Samrådsredogörelse

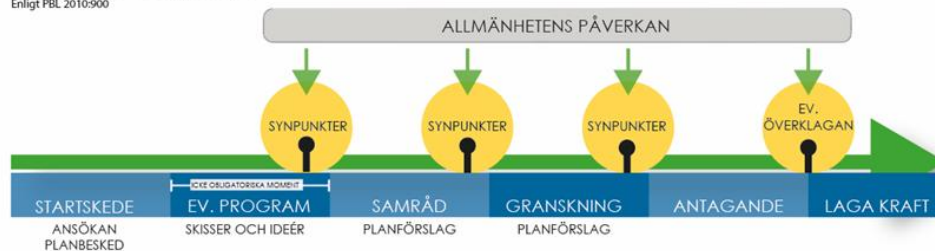
Detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun

Ärendets handläggning

Enheten för samhällsbyggnad fick 2024-04-09 §115 beslut om planuppdrag från kommunstyrelsen. Planarbetet påbörjades 2024-12-12. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för centrumändamål och bostäder. Planen avser att bekräfta befintlig byggrätt och säkerställa kulturhistoriska värden i bebyggelsemiljön.

PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



Figur 1. Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Hur samrådet genomförts

Detaljplaneförslaget ställdes ut på samråd under perioden 18 juni 2025 till och med 2 juli 2025.

Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning och information på kommunens hemsida.

2025-06-25 hölls ett öppet hus, där representanter från enheten för samhällsbyggnad fanns på plats för att berätta om planförslaget och svara på frågor.

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



Inkomna samrådsyttranden

Länsstyrelsen begärde och fick förlängd svarstid till fredag den 29 augusti. Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

Inkomna samrådsyttranden

Statliga organ

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2025-08-29 |
| 2. Lantmäteriet | 2025-06-19 |

Kommunala organ

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2025-07-01 |
| 4. Räddningstjänsten | 2025-06-18 |
| 5. Mark- och exploatering | 2025-06-26 |
| 6. Kulturenheten | 2025-06-27 |
| 7. Västervik Miljö & Energi AB | 2025-07-01 |

Övriga

- | | |
|-----------------------|------------|
| 8. Kalmar läns museum | 2025-07-02 |
|-----------------------|------------|

Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter under "*Rådgivande och annan lagstiftning*" behöver också beaktas då de kan påverka möjligheterna att genomföra detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

I enlighet med 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer följas. Det ställer krav på kommunens underlag och medför en utredningsplikt i fråga om förutsättningarna att följa MKN.



Planförslaget avser en ändring av markanvändning från allmänt ändamål till centrum och bostäder. Med denna ändring öppnar detaljplanen upp för flera möjliga användningsområden/byggrätter.

Plankartan innehåller en liten del prickad mark, men i övrigt inget som begränsar hur mycket som får hårdgöras. Även om exploateringsgraden är reglerad så finns ingen reglering om genomsläpplighet. Det är inte heller tydligt vilka flöden som kan uppstå till följd av planen. Utifrån planförslaget skulle all kvartersmark, som planområdet i huvudsak består av, kunna hårdgöras. Det skulle i sin tur öka belastningen på recipienterna.

Plankartan behöver därför kompletteras med en planbestämmelse om högsta andel hårdgjord yta, för att minimera andelen hårdgjord yta och förebygga uppkomst av dagvatten samt för att intentionerna avseende dagvattenhanteringen för planområdet ska uppnås.

Plankartan/grundkartan saknar också höjdangivelser för marken eller begränsning av bebyggelsens höjd vilket gör det svårt för Länsstyrelsen att utläsa områdets förutsättningar för en god dagvattenhantering samt kunna bedöma vattnets rinnvägar.

Länsstyrelsen bedömer att framtida ombyggnationer av planområdet kommer att leda till ökade belastningar, både kvalitativt och kvantitativt, avseende dagvatten. Kommunen behöver därför visa att föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga och klarar kraven avseende att inte tillföra ytterligare näringsämnen och föroreningar vid eventuell framtida exploatering.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Naturmiljövärden

Det finns rapporter om fladdermöss i närområdet vilket gör att belysningen kan behöva anpassas. I skriften Ljusföroreningar:
<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.230c6413184b3f2010d2220d/1670415454356/Folder%20Ljusf%C3%B6roreningar.pdf> finns bra information och råd.

Kulturmiljövärden

Planbeskrivningen belyser platsens historia och redogör även nöjaktigt för miljöns kulturhistoriska värden. Den varsamhetsbestämmelse som formuleras för huvudbyggnaden, syftar uppenbart till ett bevarande av byggnadens yttre karaktär. Bestämmelsen är i huvudsak bra formulerad, men Länsstyrelsen skulle gärna se en formulering som även framhöll det kraftiga takutsprånget. En kraftigt utskjutande takfot är typisk för byggnader från slutet av 1800-talet och ett av de mer framträdande dragen i den aktuella byggnadens arkitektur. Invändningen gäller även de avsnitt i planbeskrivningen som beskriver takfoten.



Utformningsbestämmelsen om sadeltak borde sannolikt även sättas ut vid huvudbyggnaden. Alternativt skulle varsamhetsbestämmelsens krav kunna kompletteras med ordet "form", så att det framgår tydligt att det inte bara är byggnadens volym utan även dess form som ska bibehållas. Mot bakgrund av att planens bestämmelser syftar till att "befästa befintlig bebyggelse och dess karaktärsdrag" ställer sig Länsstyrelsen frågande till varför en så låg lutning som 30 grader tillåts på huvudbyggnadens tak?

Länsstyrelsen hävdar att bedömningen av uthuset behöver vara mer balanserad och hela stycket formuleras om. Huset ger inte intryck av att vara i så dåligt skick och har både kulturhistoriska och estetiska kvaliteter. Det är en traditionellt utformad byggnad som berättar om en annan tid genom historiska funktioner som avträden och vedbodas, senare delvis ombyggda till garage. Lika fullt kan bedömningen bli att uthuset inte har så höga kulturhistoriska värden att varsamhets- eller skyddsbestämmelser anses motiverande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljön. Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande undersökning delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i Miljöbalken 6 kap. 11 §.

Kommunens kommentar:

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om genomsläpplighet för att minimera andelen hårdgjord yta och förebygga uppkomst av dagvatten. Bestämmelsen kompletteras även med ändrad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta för att säkerställa att intentionerna avseende dagvattenhantering ska uppnås.

- Utförande: *Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig. Gäller inom användningsgräns.*
- Ändrad lovplikt: *Marklov krävs även för markarbete som kan försämra markens genomsläpplighet. Gäller inom användningsgräns.*
- Även markhöjder har tillförts plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med bedömning om att regleringarna säkerställer goda förhållanden och inte bidrar till försämring av miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger även inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Naturmiljövärden

Noterat.



Kulturmiljövärden

Varsamhetsbestämmelsen för huvudbyggnaden kompletteras med att det kraftiga takutsprånget med utsmyckad takfot ska bibehållas och inte förenklas. Både plankarta och planbeskrivning kompletteras.

Plankartan har kompletterats med f-bestämmelser även för huvudbyggnaden enligt planens intentioner.

Resonemanget om att komplettera varsamhetsbestämmelsen krav med "form" känns överflödigt. Det inryms i begreppen volym och proportioner.

Bestämmelsen minsta takvinkel 30 grader känns rimlig då huvudbyggnaden idag har 33 graders taklutning.

Stycket kring uthuset har omformulerats och byggnaden omfattas nu även av varsamhetsbestämmelse och utformningsbestämmelser med syfte att värna de äldre skolbyggnaderna i ett sammanhang.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Noterat.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-06-18) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan verkar saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 19 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*



Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Fastighetsgräns med dålig kvalitet sammanfaller med planområdesgränsen

I planförslaget har planområdesgränsen lagts i samma läge som befintlig fastighetsgräns. Gränsen är uppregraderad med ett antal gränspunkter som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,1-0,2 meter lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att *"Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data"* (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommunens kommentar:

Grundkarta

Plankartan har upprättats digitalt. Lägesbestämning hanteras via den digitala leveransen med automatisk koordinatpositionering.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen kompletteras med informationen enligt yttrandet. "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Fastighetsgräns med dålig kvalitet sammanfaller med planområdesgränsen

Kommunen har utfört kontrollmätning och DRK-leverans av fastighetsgräns. Planområdesgräns och angränsande bestämmelser har justerats till uppdaterad fastighetsgräns.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att tillägga.



Kommunens kommentar:

Noterat.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noterat.

5. Mark- och exploatering

I planhandlingen framgår det att det finns två skyddsvärda träd inom fastigheten. Illustrationslinjen på plankartan redovisar dock tre träd, där ett är beläget på en annan fastighet utanför plangräns.

Sida 18, förslag på tillägg till u1: Bestämmelsen i sig ger ingen rättighet. För att säkerställa rättigheten krävs avtal mellan berörda parter alternativt att frågan hanteras i en Lantmäteriförrättning.

Sida 35, huvudmannaskap. VMEAB bör inte vara med här (anser jag). Eftersom det endast är kvartersmark som hanteras finns det ingen huvudman, då det endast berör allmän plats. U-området är inte reserverat för något enskilt bolag utan endast för allmänna underjordiska ledningar. Vilket bolags som helst som driver sådan verksamhet kan ansöka om en ledningsrätt inom området.

Sidan 36, plankostnad: Det bör framgå att avtalet är mellan Västerviks kommun och fastighetsägaren till Tångered 1:14, Tättö havsbad AB.

Kommunens kommentar:

Skyddsvärda träd

Trädet illustreras på plankartan i syfte att uppmärksamma dess värde.

Förslag på tillägg till u1

Planbeskrivningen har kompletterats under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor, rättigheter.

Huvudmannaskap

Rubriken Ansvarsfördelning, huvudmannaskap utgår då planen inte omfattar allmän plats.

Plankostnad

Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Ekonomiska frågor, plankostnadsavtal.

6. Kulturenheten

Kulturenheten har inget att invända emot föreslagen detaljplan. Detaljplanen föreslås ta hänsyn till de kulturhistoriska värden som fastigheten har, vilket är positivt.

Kommunens kommentar:

Noterat.



7. Västervik Miljö & Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB) tackar för möjligheten att inkomma med synpunkter vid samråd av detta detaljplaneförslag.

Vi har noterat i plankartan att det ser ut som att norra delen av u-området längs Skolvägen skulle kunna vara för smalt i förhållande till befintlig infrastruktur. Inför fortsatta steg i detaljplaneprocessen är det bra om vi kan kontrollera detta och eventuellt revidera u-området något.

Kommunens kommentar:

Plankartan har reviderats avseende u-området.

8. Kalmar läns museum (KLM)

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Västerviks kommuns samrådsförslag till detaljplan för Tångered 1:14 och vill utnyttja möjligheten att lämna några synpunkter. Detaljplanens syfte är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för centrum och bostäder. Planen avser att bekräfta befintlig byggrätt och säkerställa kulturhistoriska värden i bebyggelsemiljön.

KLM noterar att kommunen har beaktat och vägt in mycket av fastighetens kulturvärden i den nu aktuella detaljplanen, bland annat genom att identifiera och peka ut kulturhistoriska värden i den tidigare kyrkskolan från 1872, vilket är positivt. Dessa skyddas med en k-bestämmelse (*k1 = Byggnad ska till sin exteriör bibehållas med sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material och materialbehandling samt detaljnivå. Utsmyckad takfot ska bibehållas och inte förenklas. Ursprungligt utförande ska ersättas med likvärdigt vid utbyte av detaljer, exempelvis sexdelade fönster.*). I planbeskrivningen går det bland annat att läsa följande om byggnaden:

"Huvudbyggnaden, uppförd 1872, har tidigare använts som kyrkskola och församlingshem. Den har höga socialhistoriska, arkitektoniska och kulturhistoriska värden, vilket gör att den sannolikt skyddas av 8 kap. 13 § i Plan- och bygglagen – vilket innebär att den inte får förvanskas. Varsamhetskrav gäller vid förändringar för att bevara byggnadens ursprungliga karaktär. Särskilt viktiga detaljer att bevara är locklistpanelen i ljus oljefärg, takteglet, den utsmyckade takfoten samt de sexdelade fönstren."

KLM gör bedömningen att kyrkskolan från 1872 uppfyller kraven för en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap. 13 §. För att stärka byggnadens skydd bör byggnaden även förses med rivningsskydd (r) i detaljplanen. I planbeskrivningen, där särskilt viktiga detaljer att bevara beskrivs, bör även stensockeln läggas in, då detta är ett viktigt karaktärsdrag trots att denna idag är målad.

På fastigheten ligger även en uthuslänga som sannolikt är samtida med skolbyggnaden. Denna byggnad saknar helt skydd i detaljplanen. I planbeskrivningen går det bland annat att läsa följande om denna byggnad:

"Den befintliga komplementbyggnaden inom fastigheten bedöms sakna kulturhistoriska eller arkitektoniska värden som motiverar ett bevarande. Byggnaden har fasad av stående faluröd locklistpanel och plåttak. Den har



uppförts i etapper, vilket tydligt avspeglas i byggnadens tekniska utförande, särskilt i sockelns utformning. Med hänsyn till dess begränsade gestaltning och tekniska skick bedöms byggnaden kunna ersättas eller tas bort utan negativ påverkan på platsens karaktär.”

KLM gör bedömningen att uthuslängan besitter kulturhistoriska värden kopplade till funktionen som kyrkskola. Skolor från den här tiden hade alltid en uthuslänga med avträden, vedbod mm som låg längs med tomtgränsen. Längan är relativt välbevarad och är genom sin utformning med faluröd panel, sadeltak och många dörrar (klädda med i liggande panel) viktig för fastighetens karaktär. Denna byggnad bör förses med k-bestämmelser som skyddar dessa karaktärsdrag. Nuvarande plåttak kan ersättas med svart papp eller tegel i framtiden.

Kommunens kommentar:

Huvudbyggnaden regleras med varsamhetsbestämmelse för att bevara byggnadens tidskaraktär och dess läsbarhet i Loftahammars historiska miljö. Vi anser oss inte ha tillräckligt med underlag för att i detta skede motivera ett rivningsförbud.

Samtidigt krävs rivningslov för att riva byggnader inom detaljplan. Kommunen kan neka rivningslov för att riva en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan.

Stensockeln bedöms inte vara ett stort värdebärande karaktärsdrag för huvudbyggnaden.

I enlighet med yttrandet förses uthuset med varsamhetsbestämmelse och utformningsbestämmelse för sadeltak för att skydda viktiga karaktärsdrag. Däremot anses takmaterial inte vara motiverat att reglera.

Slutsats

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

Inkomna synpunkter har framför allt föranlett kompletterande bedömningar med avseende på MKN vatten och dagvatten samt kulturmiljö. Planhandlingarna har kompletterats utifrån detta. Därutöver har ett antal kompletteringar av mer redaktionell art gjorts.

Plankartan:

- Huvudbyggnaden har kompletterats med utformningsbestämmelserna f1 och f2 enligt tidigare intentioner.
- Varsamhetsbestämmelsen för huvudbyggnaden k1 har kompletterats avseende det kraftiga takutsprånget.
- Även uthuslängan regleras med en varsamhetsbestämmelse k2 samt utformningsbestämmelse f1 om sadeltak för att skydda dess karaktärsdrag.
- För att bevara områdets kulturhistoriska värden har högsta nockhöjd h1 för tillkommande bebyggelse reglerats till 4,0 meter. Bestämmelsen syftar



- till att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen och inte visuellt konkurrera med de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.
- För tillkommande bebyggelse gäller även utformningsbestämmelsen f1 att det ska vara sadeltak. Däremot har bestämmelsen som reglerar takmaterial utgått för dessa byggnader. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär och visa hänsyn till platsens kulturvärden.
 - U-området har justerats.
 - Område för begränsning av markens utnyttjande u1 har justerats. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation för att säkerställa bevarandet av områdets kulturhistoriska värden. Regleringen syftar också till att säkerställa markåtkomst för åtgärder inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Mot angränsande bostadsbebyggelse i norr föreslås ett hänsynsavstånd på 2 meter från fastighetsgräns. Detta möjliggör även att takavvattning och underhåll sker inom fastigheten.
 - Utförandebestämmelse om att minst 40% av marken ska vara genomsläpplig b1 har kompletterats för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering och inte negativt påverka MKN.
 - Ändrad lovplikt a2 har utökats med att marklov krävs även för markarbete som kan försämra markens genomsläpplighet.
 - Formuleringen av utnyttjandegraden för byggrätten e1 har justerats till största byggnadsarea är 20 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. På så sätt säkerställs intentionen om att möjliggöra att en femtedel av fastigheten kan bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att ge motsvarande byggrätt som området i övrigt.
 - Kommunen har utfört kontrollmätning och DRK-leverans av fastighetsgräns eftersom fastighetsgräns med dålig kvalitet sammanföll med planområdesgränsen. Planområdesgräns och angränsande bestämmelser har justerats till uppdaterad fastighetsgräns.
 - Även markhöjder har tillförts plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Kompletteringar och revideringar enligt kommentarer ovan.

Ställningstagande och fortsatt arbete

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser enheten för samhällsbyggnad att förslaget till **Detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun** efter ovanstående ändringar och kompletteringar kan ställas ut för granskning.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten
Anna Åslin
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten