



## Granskningshandling

# Ändring av detaljplan för Gertrudsviks sjöstad, DP 4 (C311) Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i samrådsskedet:

- Gällande plankarta med markerad ändring, 2018-04-05
- Tillägg/ändring av planbestämmelserna samt tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, 2018-04-05
- Fastighetsförteckning, 2018-03-28
- Behovsbedömning av MKB, 2018-01-10

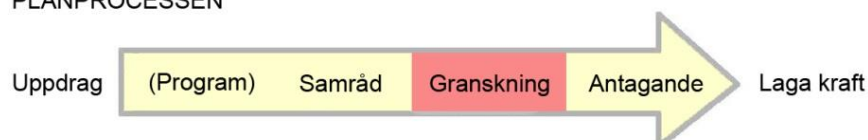
### HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

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.

Eftersom synpunkter inkom under samrådsskedet kan planen inte antas direkt efter samrådet enligt det begränsade planförfarandet. Planen övergår därför till att hanteras enligt standardförfarande. Se planbeskrivning under rubriken planförfarande.

### PLANPROCESSEN



När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Tiden för granskningen får förkortas om alla är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-12 – 2018-05-04. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Länsstyrelsen och Västervik Miljö & Energi AB har medgetts förlängd granskningstid.

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

### **STATLIGA ORGAN**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2018-05-11 |
| 2. Lantmäteriet  | 2018-04-20 |

### **KOMMUNALA ORGAN**

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2018-05-04 |
| 4. Räddningstjänsten           | 2018-04-17 |
| 5. Västervik Miljö & Energi AB | 2018-05-07 |

### **SAKÄGARE**

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| 6. Västervik 3:101 | 2018-04-13 |
|--------------------|------------|

### **ÖVRIGA**

- |   |            |
|---|------------|
| 7. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor | 2018-05-02 |
| 8. Telia Sverige AB (Skanova)             | 2018-04-11 |
| 9. E.ON Energidistribution AB             | 2018-04-11 |

## **BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER**

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens synpunkter under miljö kvalitetsnormer för vatten måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under Upplysningar bör beaktas.

#### **Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL**

- Miljö kvalitetsnormer för vatten

### **Behovsbedömning**

Planhandlingarna behöver kompletteras med underlag som visar att planen inte blir olämplig med hänsyn till MKN vatten. Kommunen bör även fördjupa resonemanget kring planförslagets påverkan på naturvärdena, se under rubrik Natur.

*Kommentar: se kommentarer under rubrikerna nedan.*

### **Allmänt**

Att bygga trädhus för uthyrning som hotellrum är en spännande idé som bygger på boende i ett naturskönt område. Samtidigt måste stor hänsyn tas till platsens specifika naturvärden. Kommunen har valt att göra ändring inom en gällande detaljplan vars syfte är anläggande av golfbana. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter; Boverket, kunskapsbanken; <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/for-vadkan-en-detaljplan-andras/>.

Länsstyrelsen anser inte att den avsedda ändringen av planen är förenlig med den gällande planens syfte och det är därför olämpligt med en ändring. Genomförs den föreslagna ändringen kan det medföra en risk för svårigheter vid den framtida tillämpningen av detaljplanen.

*Kommentar: Kommunen har gjort bedömningen att ett fåtal trädhus med tillhörande servicebyggnad rimligen bör kunna samordnas och kombineras med användningen golfbana och inte utgöra ett hinder för en eventuell utbyggnad av golfbanan enligt planens intentioner. Trädhusen kan snarare ses som ett nytänkande komplement med boendemöjligheter i direkt anslutning till golfbanan. Det är inte ovanligt att golfbanor anläggs i närhet till bostäder. Det finns skyddsåtgärder att vidta, så som exempelvis skyddsnet, om en eventuell risk skulle identifieras. Risker kan också undvikas genom planering av golfbanans sträckning och riktning.*

*Planbeskrivningen kompletteras med argumentation kring ändringens förenlighet med planens syfte.*

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten och dagvatten**

Om projektet genomförs är det ett krav att trädhusen inklusive servicebyggnad ansluts till kommunalt VA eftersom det är beläget i närheten av vattenverket, sjön Maren samt kustvattenförekomsten Yttre Gamlebyviken (som i dagsläget inte uppnår god vattenstatus).

*Kommentar: Efter samråd med Miljö- och byggnadskontoret förtydligas avsnittet om VA-försörjning i planbeskrivningen enligt följande: Servicebyggnad ska anslutas till revvatten och spillvatten via det allmänna nätet. Uppllysning: vattenverket som låg vid Maren är sedan länge taget ur bruk och byggnaden är idag riven.*

## Upplysningar

### Natur

I gällande plan har de mest värdefulla biotoperna säkrats genom gällande planbestämmelser som ska hindra att åtgärder genomförs som är olämpliga. Den biotopskyddade ekoskogen sydost om sjön Maren omnämns i planhandlingarna som en sådan biotop. I gällande plan nämns också att det finns stora ekar som räknas som jätteträd. Handlingarna visar även att området är av naturvärde klass 1.

Den föreslagna planbestämmelsen n<sub>2</sub> innebär att Biotopens värde får ej skadas. Byggnad får ej uppföras med undantag för trädhus med tillhörande servicebyggnad. Ändringen som föreslås medger däremot ett undantag om att trädhus med tillhörande servicebyggnad får uppföras. Inom området får även byggnaderna anslutas till vatten och avlopp (e<sub>1</sub>).

### *Lokalisering av allmänna värden*

Ekarna i biotopen som berörs inom det n-markerade området på plankartan är trädinventerade av Länsstyrelsen och var vid inventeringen mellan 79 och 130 cm i diameter. Inga arter har rapporterats i artportalen inom det n-markerade området. I anslutning till sjön Maren och i landskapet omkring förekommer däremot ett flertal vedlevande insektsarter som bl.a. mulmknäppare (VU), blyertslav (NT), hjämbrosklav (NT) och rosa skärelav (NT) vilka är beroende av gamla grova lövträd. Området är inte detaljinventerat och arterna som nämns är ströfynd som rapporterats till artportalen. De arter som rapporterats växer normalt med andra rödlistade arter och indikerar att andra rödlistade arter sannolikt finns i området. Mulmknäppare är en rovskalbagge som är specialiserad på läderbagge vilken är en fridlyst art. Eken är det viktigaste trädet för förekomst av mulmknäppare. Mulmknäppare behöver betydligt fler ihåliga träd i landskapet än läderbagge för långsiktig överlevnad och därmed mer krävande än läderbaggen. Finns mulmknäppare i området finns med all säkerhet även läderbagge. Både mulmknäppare och läderbagge är mycket goda indikatorer på att det finns flera andra hotade och rödlistade arter i området.

Med hänsyn till att området har höga kvaliteter för naturvärden/arter är det inte från allmän synpunkt lämpligt att genomföra ändringen i detaljplanen som innebär exploatering av ekmiljö med trädhus, tillhörande servicebyggnader samt vatten och avlopp. Enligt miljöbalkens (MB) bestämmelser i 3 kapitlet ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Enligt 2 kap 6 § MB ska en verksamhet välja en plats som är lämplig och som innebär minsta intrång och olägenhet för miljön.

Vid exploatering som innebär att en åtgärd på särskilt skyddsvärda träd som kan komma att väsentligen ändra naturmiljön ska den som planerar åtgärden lämna in en anmälan för samråd enligt 12 kap 6 § MB till länsstyrelsen. Åtgärderna som planeras är sådan åtgärd som kräver samråd. Även artskyddsbestämmelserna kan även bli aktuellt vid åtgärderna. Åkerholmar är biotopskyddade enligt 7 kap 11 § MB. Åtgärder som kan skada naturmiljön innebär att krav på dispens finns.

Sammanfattningsvis bör andra alternativa platser utredas. Lokalisering som inte innebär exploatering inom områden som klassats som högsta och högt i naturvärdesinventering förordas. Även en lokalisering där träd med rödlistade/fridlysta arter förekommer eller kan antas förekomma i en nära framtid ska undvikas.

*Kommentar: Efter plansamrådet har ett samråd enligt 12 kap 6 § MB skett med utgångspunkt i ovanstående frågor. Länsstyrelsen lämnade 2018-11-27 sitt beslut i ärendet. Beslutet innebär att trädhusen kan uppföras förutsatt att Länsstyrelsens föreläggande om vidtagande av åtgärder vid uppförandet av trädhusen efterföljs. Planbeskrivningen kompletteras med information om beslutet enligt 12 kap 6 § MB.*

## **2. Lantmäteriet**

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2018-04-05) har följande noterats.

### **Plan- och genomförandebeskrivning**

Lantmäteriet vill förtydliga att en framtida avstyckning av området för bostad eller hotell inte är möjlig då planbestämmelsen endast medger golfbana.

*Kommentar: Avsikten är inte att stycka av området eller att möjliggöra för en eventuell framtida avstyckning.*

## **3. Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

### **Miljö**

Avståndet till verksamhetsområdet för allmänt VA är ca 100 m varför en anslutning till det allmänna nätet fordras. Verksamhetsområdets utsträckning i nuvarande utseende är sannolikt utformat efter tidigare plan där det inte var aktuellt med boende i det nu aktuella området. Anslutningen kan göras via avtal eller genom att verksamhetsområdet utökas.

*Kommentar: Efter samråd med Miljö- och byggnadskontoret förtydligas avsnittet om VA-försörjning i planbeskrivningen enligt följande: Servicebyggnad ska anslutas till renvatten och spillvatten via det allmänna nätet.*

## **4. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har inget att erinra eller tillföra i samrådet för ändring av detaljplan för Gertrudsviks sjöstad DP 4 (C311), Västerviks kommun.

*Kommentar: Noteras.*

## **5. Västervik Miljö & Energi AB**

### **Affärområde Avfall & Återvinning**

Det ska inte vara några problem att ordna hämtning av sopkärl vid fastigheterna, under förutsättning att det byggs en riktig väg dit. I dagsläget går det inte att komma dit med våra sopbilar.

### **Affärområde Stadsnät**

När det gäller datakommunikation framhåller vi att trädhusen och servicebyggnaden kan anslutas till Västervik Miljö & Energis fibernät. Behovsanpassad kommunikationslösning kan diskuteras med Västervik Miljö & Energi AB, AO Stadsnät. Vi önskar denna information läggas till i planbeskrivningen.

### **Affärområde Vatten**

Västervik Miljö & Energi, AO Vatten har inget att erinra mot den föreslagna ändringen. Eventuell VA-lösning för trädhus och servicebyggnad ska, enligt redan nedtecknat i underlaget, utformas i dialog med Miljö- och byggnadskontoret samt Västervik Miljö & Energi AB.

Övriga affärområden har inga särskilda synpunkter.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras avseende förutsättningar för sophantering samt anslutning till fibernät.*

## **6. Västervik 3:101**

Inget att erinra gällande ändring av detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

## **7. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor**

Vi har tagit del av handlingarna beträffande förslaget om ändring av Detaljplan hänvisar vi samtidigt till våra tidigare yttrande över Detaljplan för Gertrudsvik.

Tillgänglighetsfrågan är av vikt, med stöd av Plan- och bygglagen.

Att hänsyn tas till de som har någon form av funktionshinder, att kunna komma fram utan hinder, på grund av dålig terräng. Eller dylikt. Samt att de finns markerad handikapparkering, inom området.

Samtidigt hänvisar vi till kommunens Policy för de som har funktionshinder. Gäller även de med syn och hörselproblem.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

## **8. Telia Sverige AB (Skanova)**

Telias/Skanovas teleanläggningar/rättigheter ser inte ut att påverkas av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

*Kommentar: Noteras.*

## **9. E.ON Energidistribution AB**

Detta ärende ligger utanför vårt koncessionsområde.

*Kommentar: Noteras.*

## **SLUTSATS**

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

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

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

- förtydligas avseende VA-lösning enligt följande: Servicebyggnad ska anslutas till renvatten och spillvatten via det allmänna nätet.
- kompletteras med argumentation kring ändringens förenlighet med planens syfte.
- kompletteras med information om beslutet enligt 12 kap 6 § MB.
- kompletteras avseende förutsättningar för sophantering samt anslutning till el- och fibernät.

### **Upplysning**

Eftersom synpunkter inkom under samrådsskedet kan planen inte antas direkt efter samrådet enligt det begränsade planförfarandet. Planen övergår därför till att hanteras enligt standardförfarande.

Förslaget till **ändring av detaljplan för Gertrudsviks sjöstad, DP 4 (C311), Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning under perioden december 2018 t.o.m. januari 2019.

## **Samhällsbyggnadsenheten**



Fanny Hansson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten