



## Antagandehandling

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

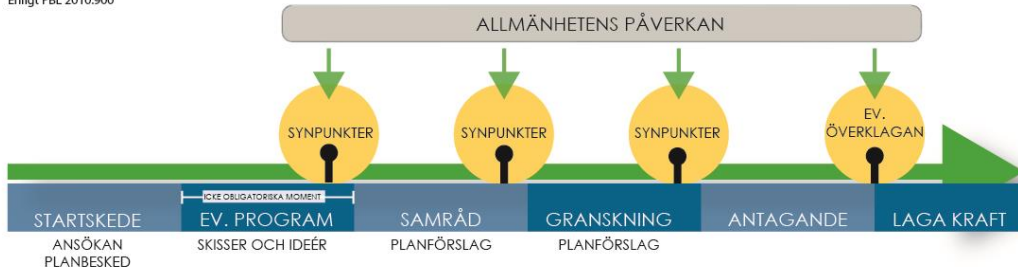
## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### 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 nr 2 under tiden 2019-11-05- 2019-11-26. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under samrådstiden:

Detaljplanen har varit ute på granskning under perioden 28 juni- 23 augusti. Inkomna synpunkter har föranlett att plankartan har ändrats, därmed skickas detaljplanen ut på granskning igen.

### **STATLIGA ORGAN**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2019-11-29 |
| 2. Lantmäteriet  | 2019-11-11 |

### **KOMMUNALA ORGAN**

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2019-11-21 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2019-11-25 |

### **SAKÄGARE**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 5. Hallmare 1:5  | 2019-11-26 |
| 6. Hallmare 1:10 | 2019-11-25 |

### **Övriga**

- |         |            |
|---------|------------|
| 7. E.on | 2019-11-22 |
|---------|------------|



## BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### 1. Länsstyrelsen

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens synpunkter under miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) och strandskydd 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 då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt kap 11 PBL

- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Strandskydd

#### Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

De flesta av länsstyrelsens frågor från granskning 1 är besvarade och reglerade. Dock kvarstår från kring dagvattenhanteringen eftersom kommunen föreslår att den ska hanteras lokalt med infiltration. I plankartan finns en planbestämmelse b3 som säger att endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras”. Detta är en alldeles för hög siffra för att få en bra dagvattenhantering genom infiltration. Området för maximalt hårdgöras till 20% om dagvattenhanteringen ska kunna fungera lokalt, på plats. Planbestämmelse b3 måste alltså justeras ner till 20% om kommunen antar denna plan.

#### Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet och granskningen 1 kvarstår. Den fria passagen enligt 7 kap. 18 f § MB behövs för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Länsstyrelsen anser inte att det finns något särskilt skäl att upphäva strandskyddet inom området närmast strandlinjen. Eftersom ett primärt syfte med planen är att *tillgängligheten för allmänheten till badstranden säkerställs* behövs en fri passage med bibehållet strandskydd. Områdets bredd bör vara minst några tiotals meter för att bibehålla och säkerställa den fria passagen för allmänheten (se prop. 2008/09 :119 sid 112). På grund av områdets topografi behöver gränsen för den fria passagen förläggas vid den grusade vägen. Nivåskillnaden gör också att platsen utgör en attraktiv utsiktsplats mot sjön för allmänheten.

Vid granskning av ortofoton och flygfoton över området kan konstateras att området nedanför den grusade vägen inte, som kommunen anger, sedan lång tid tillbaka varit ianspråktaget. Campingområdet har de senaste åren i allt större omfattning ianspråktagit marken ner mot strandområdet som gällande plan är parkmark (se bilder nedanför).

Att markanvändningen inom planområdet kommer att ändras från allmänt ändamål ”Park eller plantering” till enskilt ändamål med camping, att verksamheten utökas och att planområdet omfattas av strandskydd, talar sammantaget för att strandområdet behöver säkerställas för allmänhetens tillgänglighet. Att området dessutom omfattas av riksintresse för naturvården och rörligt friluftsliv innebär att prövningen av strandskyddet inom ett sådant område ska ske med iakttagande av särskild restriktivitet.



För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet behöver området planläggas som allmän plats. "N Friluftsliv, ej camping".

### Upplysningar

#### Planbestämmelser

- Som plankartan är utformad är det inte möjligt att planlägga utfartsförbud. Utfartsförbud kan endast läggas mot eller mellan allmänna platser.
- U2 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt Allmännyttig gång- och cykeltrafik. Länsstyrelsen ifrågasätter om det är möjligt att kombinera markreservat för olika ändamål på samma område. De är två oförenliga planbestämmelser och frågan är hur en sådan reglering kan genomföras? En reglering med ett markreservat garanterar heller inte att passager ner till strandlinjen blir genomförda och tillgängliga för allmänheten. Enligt Boverkets rekommendation bör heller inte markreservat för väg- och trafikanläggningar på kvartersmark användas om en sådan anläggning är mer lämplig som allmän plats, till exempel GÅNG och CYKEL.
- Administrativ bestämmelse om huvudmannaskap saknas på plankartan.

#### Kommunens kommentar:

Plankartan har justerats efter länsstyrelsens synpunkt gällande hur stor andel som får hårdgöras. Tidigare var det reglerat till 50%, i det nya planförslaget är det satt att endast 20% av fastighetsarean får hårdgöras.

Det har bedrivits camping på området sedan 1960-talet. Området kring campingen upplevs som redan ianspråktaget med anledning av att campingverksamhet har bedrivit under en längre tid samt att det även sedan en längre tid tillbaka står villavagnar längsmed strandlinjen. Villavagnarna står även permanent på platsen. Grannfastigheterna som angränsar till campingen är avskärmade, vilket ger tydliga avgränsningar för var campingen slutar. Därmed finns det ingen naturlig strandpromenad längsmed vattnet. Inom campingområdet finns en väl tilltagen strand som är det primära målet för den som vill bada. Den naturliga vägen att ta sig fram inom området är att följa gång- och cykelväg, finns 20-40 meter längre upp från strandlinjen. I det nya planförslaget har det säkerställts i plankartan att en strandpromenad kan möjliggöras längsmed strandlinjen inom campingområdet. En remsa på minst 10 meter har reserverats från stranden och söder ut. Vid båtbyggen förlängs området upp till gång- och cykelvägen eftersom det är populärt att bada där. Platsen har genom alla år använts som campingen på olika sätt, därmed har platsen varit i ianspråktagen. Därför anser kommunen att det finns skäl att upphäva strandskyddet ovanför strandpromenaden.

Campingen har ingen möjlighet att utveckla sin verksamhet i de delar där strandskyddet återinträder, varken inom gällande detaljplan eller i ny detaljplan om inte strandskyddet upphävs enligt förslag. Därmed förefaller risk att campingen på längre sikt inte underhålls i önskad standard, detta på grund av att ekonomiska incitament inte föreligger. Det nya planförslaget överensstämmer med pågående campingverksamhet och ger dem dessutom möjlighet att utveckla standarden på campingen. På så sätt får verksamhetsutövarna ett ekonomiskt incitament att investera i underhåll samt att utveckla campingen.



Utfartsförbud har tagits bort från plankartan.

Kommunen har tecknat tomträttsavtal med campingen just för att försäkra sig om att området fortfarande ska vara tillgängligt för alla. I plankartan är gångvägar och parkering utmärkta med x- och z. Kommunen har förövrigt ingen intention att sälja marken.

Detaljplanen reglerar ingen allmänplatsmark därav redovisas ingen huvudman.

### Lantmäteriet

Beskrivning av hur X-området ska genomföras och skötas

I planen finns ett flertal x- och z- område utlagda, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller x- och z-område:

- Genom att lägga ut x- och z-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x- och z-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll av och renhållning inom x- z-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x- och z-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x- och z-områden utlagda i planförslaget. Kommunen kanske borde överväga att lägga ut området för gång- och trafik samt allmän körtrafik som allmän plats istället för som x-område?

Ledningar till E-områdena

Lantmäteriet vill påpeka att ledningar till E-området bör reserveras med u-område för att säkerställa att t.ex. ledningsrätt kan bildas för dessa.

Blandning av markreservat för allmänna ändamål

Det förefaller olämpligt att göra en gemensam bestämmelse kring underjordisk ledning och allmän gång och cykeltrafik. Om det är kommunens avsikt att dessa ändamål skall upplåtas genom en gemensam rättighet vill lantmäteriet upplysa att så ej är möjligt inom nu gällande lagrum i en lantmäteriförrättning. Dessutom följer inte bestämmelsen Boverkets rekommendationer.

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns



På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud för enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser.

**Kommunens kommentar:**

Enligt FBL 7 kap 1§ får servitut endast inrätta om det är av väsentlig betydelse för fastigheten. Kommunen är själva ägare av marken och har därför rådighet över hur den ska användas. Detta har tecknats via ett tomträttsavtal och inom planområdet finns inga allmänna platser.

Det finns möjlighet att bilda ett servitut.

Kommunen är lagfaren ägare på fastigheten. Varvid avtalsservitut kan upprättas vid behov.

E-områdena är på egen fastighet, fastighetsägarna har rådighet över hur området ska användas, därav anses inget u-område till dessa behövas.

Underjordisk ledning samt gång- och cykeltrafik är två olika rättigheter som tode kunna samverka inom samma område.

Kommunen har tecknat tomträttsavtal med campingen just för att försäkra sig om att området fortfarande ska vara tillgängligt för alla. I plankartan är gångvägar och parkering utmärkta med x- och z. Kommunen har förövrigt ingen intention att sälja marken.

Utfartsförbud har tagits bort.

## 2. Miljö- och byggnadsnämnden

Ingen erinran.

**Kommunens kommentar:**

Noterat.

## 3. Västervik miljö och energi

Ingen erinran

**Kommunens kommentar:**

Noterat.

## 5. Hallmare 1:5

Vi har följande invändningar:

Vi ifrågasätter de 15 byggloven på campingen som nämns. Vi har som närmaste granne bara fått yttra oss om 3 st, vilka vi då inte hade invändningar emot men detta var flera år sedan och avsåg 3 år.

Hur har övriga hanterats och informerats om? Hävdar fortfarande att flertalet villavagnar som exempel inte har bygglov utan bör anmälas då bygglov saknas. Om



detta inte stämmer ser vi fram emot att få samtliga bygglov/ tillstånd presenterade.

Att kommunen utan överenskommelse med markägare för Hallmare 1:5 kan anse att marken utgör ett campingområde bestrider vi. Alternativt ska vi kanske tolka detta som att vi som markägare själva kan bedriva camping på denna markdel? Vi har fört en dialog med kommunen under en längre tid om att få till stånd en överenskommelse med rimliga villkor utan att få gehör för detta.

**Kommunens kommentar:**

Frågor om bygglov och tillsyn sköter miljö- och byggnadskontoret. Hänvisar er dit.

Det finns vissa kriterier som behöver uppfyllas för att bedriva en camping. Om de uppfylls går det att bedriva en camping på er fastighet. Exempelvis ska det finnas på området byggnader och service anordningar för gästernas förfogande.

#### **4. Hallmare 1:10**

Vi yttrar oss i egenskap av ägare till fastigheten 1:10. I sammanhanget vill vi anföra att vi som ägare till en fastighet som ingår i detaljplanen överhuvudtaget inte blivit personligt kontaktade för diskussion av frågor rörande denna. Vi förmodar att fastighetsägaren till Hallmare 1:6 i hög grad varit involverade i sådana diskussioner.

##### Tillgång till strand

När det gäller tillgång till stranden vidhåller vi vad vi tidigare anfört i våra skrivelser 2019-05-05 och 2019-08-22. Vi anser därför fortfarande i likhet med länsstyrelsen att strandskyddet behöver kvarstå längs med kuststräckan upp till 25 m från strandlinjen. Detta för att värna den fria passagen enligt 7 kap. 18 § MB.

Som ägare och brukare av fastigheten Hallmare 1:10 sedan 1961 instämmer vi i länsstyrelsens yttrande att området närmast stranden varit tillgängligt för allmänheten under längre tid och att strandområdet därför inte kan anses ianspråktaget sedan lång tid tillbaka.

##### Anläggande av brygga enligt officialservitut Hallmare 1:10

I kommunens kommentarer anges att officialservitutet inte anger var bryggan ska placeras. I servitutet sägs bl.a. följande: "Med området följer rätt att anlägga och underhålla båtbygga utmed fastighetens strand". Servitutet medger alltså en placering av bryggan utmed hela fastighetens strand. För minst påverkan på det rörliga friluftslivet tycker vi att det kan vara rimligt att kommunen som fastighetsägare anvisar en plats på plankartan utmed fastighetens strand där fastighetsägaren till Hallmare 1:10 har möjlighet att anlägga båtbygga.

Liksom tidigare framgår det inte av planförslaget att servitut finns när det gäller rätt att anlägga båtbygga. Planförslaget behöver därför kompletteras med detta. Det föreslagna alternativet med en båtplats på campingens befintliga båtbygga är inte acceptabelt och inte i linje med servitutets avsikt.



Den nuvarande infarten till Hallmare 1:10 har använts ända sedan vägen byggdes. Att anordna en ny infart är möjligt men innebär kostnader som på grund av markplanering mm. Inte är obetydliga. En ny infart innebär också att man kommer att behöva använda en del av tomtmarken, som nu är gräsmatta, för uppställning av fordon. Om detaljplanen innebär att det inte blir möjligt att använda den nuvarande infarten anser vi att kommunen ska stå för kostnaden att anordna en ny infart. En eventuell ny infart tillför heller inte fastigheten något värde utan tvärtom. Kommunen borde ha kommunicerat detta med oss innan beslut.

I förslaget till detaljplan anges att dagvattnet från den del av Hallmare 1:6 som ligger ovanför Hallmare 1:10 ska ske genom naturlig infiltration medan avvattning från andra delar av Hallmare 1:6 görs via dagvattenledningar till stenkistor i närheten av stranden. Det är oklart om marken ovanför Hallmare 1:10 kommer bebyggas och ytor hårdgöras. Om hårdgöring sker kommer möjligheten till naturlig infiltration att minska och ännu mer vatten än idag att drabba Hallmare 1:10. Vi ser därför problem med att detta kan leda till översvämning av Hallmare 1:10 speciellt som området närmast stranden har fyllts ut så att Hallmare 1:10 utgör en svacka där vattnet kommer att ligga kvar. Enligt PBL (2010:900) 4 Kap 36§ gäller följande: "Den enskilde fastighetsägaren har då denne vidtar en åtgärd ett generellt ansvar att se till att avvattningen av den egna tomten inte medför betydande olägenhet för omgivningen".

Vi anser därför att dagvattnet ska ledas bort i likhet med vad som är föreslaget för övriga delar av Hallmare 1:6.

**Kommunens kommentar:**

Se svaret som är skrivit till länsstyrelsen angående att platsen är ianspråktagen.

Den nya detaljplanen medför inga ändringar i befintligt rättsförhållande. Det finns ett officialservitut för Hallmare 1:10, fastighetsägarna kan själv utföra bryggan förutsatt att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Om det finns intresse av båtplats erbjuds en plats på campingens befintliga båtbygga.

Den nya detaljplanen medför inga ändringar i befintligt rättsförhållande. Hallmare 1:10 har rätt att använda den väg som ursprungligen byggts med servitutet som stöd. Om det råder oklarheter kring servitutets omfattning kan detta prövas genom fastighetsbestämning vilket begärs hos Lantmäteriet.

Om vatten fördröjs och renas naturligt via infiltration innan det når slutrecipient går det på ett bättre sätt att klara av extrema regn. Det är enligt lag inte tillåtet att avleda dagvatten till grannfastighet så att olägenhet uppstår. Planförslaget har ändrats till att endast 20% av fastighetsarean får hårdgöras för att kunna klara av lokalt omhändertagande av dagvatten.

**6. E.on**

Ingen erinran





**Kommunens kommentar:**

Noterat.

## SLUTSATS

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

Inkomna synpunkter har föranlett vissa mindre justeringar.

Förutom redaktionella ändringar av texter genomförs följande justeringar:

**Plankartan:**

- Utfartsförbud längs Handelsbodsvägen har tagits bort.

## 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 för antagande.

Planhandlingar har justerats enligt kommentarer ovan samt redaktionella ändringar har gjorts i plankartan.

Förslaget till *detaljplan för Hallmare 1:6 mfl Hallmare havsbad, Loftahammar, i Västerviks kommun, Kalmar län* kan efter ovanstående ändringar antas av kommunstyrelsen i januari 2020.

## Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten  
Gabriel Helgesson  
Planarkitekt  
Enheten för samhällsbyggnad