



Detaljplan för  
**Vitudden, del av fastigheten Grantorpet 1:31,**  
Lofta i Västerviks kommun  
Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Enheten för samhällsbyggnad  
2020-04-15

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelse, 2014-05-30
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-05-30
- Fastighetsförteckning, 2014-06-04
- Behovsbedömning av MKB, 2012-03-07
- Naturinventering inför detaljplan för Grantorpet 1:31 Västervik, Calluna, 2012
- Kulturhistoriskt planeringsunderlag, UV Öst PM 2013:8
- Dagvattenutredning för Vitudden, Sweco 2014.

### FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANSAMRÅDET

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 eftersom planarbetet påbörjades före 1 januari 2015 (startade 2012). Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-05 till 2014-07-11. Länsstyrelsen har fått dispens att lämna sina synpunkter till den 31 juli. Miljö- och byggnadsnämnden har fått dispens att lämna sina synpunkter senast den 28 augusti. Handlingarna har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till berörda nämnder, organisationer och länsstyrelsen. Handlingarna har även funnits tillgängliga i Västervik kommuns reception samt på kommunens hemsida. Detaljplanen pausades efter samråd och planarbetet återupptogs 4:e kvartalet 2019.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2014-07-30 |
| 2. Lantmäteriet  | 2014-08-21 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden    | 2014-08-27 |
| 4. Västervik Miljö och Energi AB | 2014-07-09 |
| 5. Kultur- och fritidsnämnden    | 2014-07-07 |

## Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

### 1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap. 11 PBL

#### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressena för obruten kust och rörligt friluftsliv enligt 2 - 3 § 4 kap. miljöbalken. Området är sedan tidigare i anspråktaget mot kusten med marinan och bostäder. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressena.

#### Miljökvalitetsnormer

##### Vatten

I planförslaget redogörs inte för berörda miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Området angränsar till ytvattenförekomsten Lusärnafjorden, vilken har fastställda miljökvalitetsnormer. Lucärnafjärden har i dagsläget en måttlig ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status, det senaste på grund utav överskridna gränsvärden av kvicksilver som syns hos fiskar. Vattenförekomsten ska till 2021 ha uppåt god ekologisk status, detta eftersom det ansetts tekniskt omöjligt att uppnå god status till 2015. Till 2015 ska en god kemisk status ha uppnåtts. Ytvattenförekomsten har med andra ord tydliga miljöproblem och omfattas därav av vattenförvaltningens åtgärdsprogram. Det innebär att förbättringsåtgärder krävs, så även vid planläggning. Inför granskningskedet måste kommunen redovisa berörda vattenförekomster, göra en kvalitativ analys av planens påverkan på vattenförekomsterna samt visa hur planförslaget kan bidra till att MKN efterlevs.

För mer information om berörda vattenförekomster, se [www.viss.se](http://www.viss.se) och för vägledning se Länsstyrelsen i Värmlands rapport:

”Miljökvalitetsnormer för vatten i detaljplaner – Vägledning för kommunens handläggare” (2011:04)

#### Hälsa och säkerhet

Med planförslaget kommer transporter och trafik att öka på Vituddsvägen. I dagsläget är vägen smal och saknar en separat gång-och cykelväg. Inför nästa planskede behöver kommunen redovisa dagens trafikmängd och vilken ytterligare trafikmängd planförslaget kan antas alstra. Därefter behöver kommunen klargöra om det kan anses nödvändigt med åtgärder för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten utmed Vituddsvägen, detta särskilt med beaktande av oskyddade trafikanter.

#### Behovsbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömningen är det äldsta plandokumentet bland handlingarna. I den står det att naturinventering och kulturhistorisk utredning ska göras. Dessa har gjorts, således bör behovsbedömningen uppdateras. Med undantag för de delar i behovsbedömningen som dessa underlag berör och som måste redogöras för, instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att genomförande av planen inte kan antas

medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbeskrivning därför inte behöver upprätta.

## **Rådgivande synpunkter**

### **Naturvård**

Inom planområdet har kommunen gjort en naturinventering, i vilken område 9 berörs av planförslaget. Område 9 beskrivs som tallskog där naturvärden utgörs av äldre tallar och ekar. De rödlistade arterna talltickan och ektickan förekommer i området. Rekommendationen i naturinventeringen är att området bör avsättas som naturområde. I plan- och genomförandebeskrivningen står det att de mest värdefulla träden och befintligt grävlingstryt inte berörs av exploateringen. Med bakgrund av naturinventeringsunderlaget bör de rödlistade arterna beskrivas i planbeskrivningen samt en bedömning hur de berörs av planförslaget göras. Därutöver bör kommunen motivera varför man frångår naturinventeringens åtgärdsförslag.

### **Arkeologi**

I nära anslutning till planområdet finns ett utpekad röse. Beskrivningen från Riksantikvariet är:

”1) Röse, 16m diam, och intill 1.6 m.h. Stenarna är 0.2-0.5 m st, både rundade och skarpkantade. Tendens till brätte, 2 m br och 0.3 m h. Det sistnämnda kan bero på att röset är kraftigt skadat. Ytan är omplockad och material har tagits bort ned till berggrunden, framför allt i mitten där en grop bildats, 5 m diam. Och 0.5 m d j. Från mitten och mot SV är en gång, 4 m och 2 mbr. Sten har i SV rasat ned från röset. Beväxt med tall samt tallar i kanten. ”

I bifogad kulturhistorisk inventering har även ett presumtivt boplatsoområde avgränsats vilket tangerar planområdet. Enligt kartmaterialet så kommer objektet att beröras av föreslagen exploatering, men plan- och genomförandebeskrivningen nämner inte hur. Kulturmiljölagens portalparagraf fastslår att den som planerar eller utför arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Länsstyrelsen gör med stöd av den kulturhistoriska utredningen bedömningen att en utredning tidigt bör göras på objektet för att ta reda på vilken dignitet fyndet har och vilken påverkan planförslaget i dess nuvarande form kan ha på detta. Utredningen bör genomföras efter samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet och utförandet av utredningen och planeringen av en sådan genomförs då av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att objektet kan innebära att planen ska prövas mot annan lagstiftning, nämligen Kulturmiljölagen. I granskningskedet bör resultatet av utredningen tydligt framgå och hur planförslaget ska behandla nämnt objekt.

### **Planbestämmelser**

Plan- och bygglagen ställer krav på tydlighet. Otydliga uttryck kan innebära att aktuell reglering saknar lagstöd och därmed riskerar att bli en annullitet. Bestämmelser måste vara tydliga, gå att följa upp, uttrycka sig tydligt och ska inte hänvisa till dokument eller lagar.

Följande planbestämmelser riskerar att vid prövning sakna lagstöd och bör ses över:

- $n_1$ - Bör justeras till: Marklov krävs för fällning av träd.
- $f_1$ - Bör utgå eftersom den syftar till att ställa väl långt gående krav på ny bebyggelse alternativt bör det tydligt specificeras vilket utseende ny bebyggelse ska ha.

*Kommentar:*

*Ett PM Komplettering av dagvattenutredning för Vitudden har upprättats inför granskning. I PM:et redovisas berörd vattenförekomst, planens påverkan på vattenförekomsten samt MKN. Planbeskrivningen har förtydligats.*

*Trafikmängden på Vituddsvägen är låg. Det finns ett begränsat antal boende, vägarna är återvändsgator och båtvarvet och kanotvarvet (som är de mest publika verksamheterna) har en relativt låg trafikmängd. Området ligger ca 3 km från Västerviks stadskärna. I planen uppskattas att trafiken till kanotvarvet kommer att ha 3 - 4 transportleveranser per år och en trafikgenerering på ca 10 - 20 personer/dag under sommarhalvåret. Trafiken till båtuppställningen beräknas vara lägre, med periodvis trafik på framförallt Kanotvägen. Uppskattningsvis en ökad trafik 3 - 4 veckor vid nedläggning av båtar April/Maj och upptag Augusti/September. Troligtvis kommer denna trafik inte vara högre än i dagsläget, trafikmängden hänger nära samman med antalet bryggplatser och inte var båtarna vinterförvaras. Då båtarna kan vinterförvaras närmare hamnen innebär det samtidigt en minskning av trafiken på Vituddsvägen, då flertalet transporter inte behöver passera denna väg. En separat gång- och cykelväg tycks därmed inte behöva anläggas längs Vituddsvägen.*

*Behovsbedömning har uppdaterats.*

#### ***Rådgivande:***

*En tilläggsinventering av naturvärden genomfördes 2014 eftersom planområdets omfattning och läge har justerats efter samråd. Kommunen har dock valt att frångå rekommendationerna i naturinventeringen till viss del. Kommunen bedömer att behovet av båthallar för vinterförvaring av båtar i nära anslutning till Vituddens båtvarv väger tyngre. Kommunen bedömer att det inte finns någon alternativ plats i nära anslutning till båtvarvet. Planbeskrivningen har kompletterats med en tydlig motivering till varför båthallar bör kunna uppföras inom området.*

*Kommunen kommer att ta kontakt med Länsstyrelsen angående fortsatt arkeologisk utredning.*

*Bestämmelsen  $n_1$  är inte aktuell eftersom planområdets avgränsning justerats och området omfattas inte av planen längre.*

*Bestämmelsen  $f_1$  har tagits bort.*

## 2. Lantmäteriet

### Planbeskrivning

I planhandlingarna nämns att planen ger möjlighet att dela området i två fastigheter. Enligt presenterat planförslag finns det ingen begränsning på antalet fastigheter utan enbart byggrätten. Om syftet är att endast två fastigheter skall vara möjliga att bilda kan detta styras med fastighetsindelingsbestämmelse alternativt annan bestämmelse. Planhandlingarna redovisar Västerviks kommun som väghållare på Vituddsvägen, detta stämmer inte då vägen är inrättad som gemensamhetsanläggning Vitudden ga:2, och förvaltas av Pilens vägs samfällighet. För att lösa den/de nya fastigheternas utfart behöver dessa anslutas till gemensamhetsanläggningen. Anläggningen är i behov av omprövning i sin helhet då andelstalen och användningen har förändrats väsentligt sedan den bildades 1955. Detta kan innebära en kostnad för de i anläggningen ingående fastigheterna.

### Plankarta

Se ovan angående antal fastigheter inom planområdet.

*Kommentar:*

*Väghållaren för Vituddsvägen är i praktiken Västerviks kommun, men redovisas teoretiskt som Pilens vägs samfällighet. Information angående gemensamhetsanläggningen och att den i samband med detaljplanen behöver omprövas läggs till i planbeskrivningen.*

*Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen d Minsta storlek på fastighet är 19 500 m<sup>2</sup>.*

## 3. Miljö- och Byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har följande synpunkter avseende förslag på detaljplan för Vitudden, del av Grantorpet 1:31.

En byggnadshöjd om maximalt 3,5 m inom J2 - område, bedöms låg. Området sluttar och handel/utställningslokal för båtar brukar ofta ha en högre byggnadshöjd än 3,5 m. Kan 5,0 m vara en mera rimlig tillåten maximal byggnadshöjd? För att lättare undvika svårbedömda byggnader ser miljö- och byggnadsnämnden gärna att begreppet nockhöjd används istället för byggnadshöjd.

Är maximalt tillåten byggnadsarea om 5 000 kvm tillräcklig inom J1 - område?

Det framgår inte av planbestämmelserna var de fossila åkrarna finns som, enligt Riksantikvarieämbetets kulturhistoriska planeringsunderlag finns inom planområdet och delvis bör bevaras. Enligt plan- och genomförande beskrivningen s.7 anges det att de fossila åkrarna är placerade utanför planområdet. Vad gäller? Det framgår inte av planbestämmelserna vilka hänsyns som ska tas i bygglovsprövningen.

Enligt det kulturhistoriska planeringsunderlaget kan det finnas ett boplatsoområde inom J2 - området, varför en särskild utredning med sökschakt bör utföras före exploatering. Om det är ett krav ska planbestämmelserna ange att utredningen ska

utföras före det att bygglov medges.  
Planområdets östligaste del omfattas enligt Riksantikvarieämbetet av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kap. Enligt plan- och genomförandebeskrivningen s. 2 omfattas inte planområdet av de särskilda hushållningsbestämmelserna, vad gäller?

Det framgår inte av planbestämmelserna om behovet av P-platser är tillgodosett. Det är en säsongsbetonad verksamhet som ska bedrivas inom planen varför behovet av p-platser kommer att vara stort. Finns det tillräckligt utrymme för parkeringsplatser för besökande till båtar förtöjda vid bryggor inom vitudden och för arbete på uppställda båtar? Område för P-platser bör anges på plankartan.

Planområdet ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Endast kapacitetsbrist i VA-nätet kan motivera att andra lösningar kan accepteras. Skälen till varför anslutning till det allmänna nätet inte ska ske saknas i planbeskrivningen.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens antagna riktlinje. En förutsättning är att inte påverka andra fastigheter med det dagvatten som ska avbördas. Finns det risk att dagvattnet är förorenat ska åtgärder kunna vidtas för att rena det t ex med slamavskiljning.

Det finns inte några E-områden för transformatorstationer eller avfallshantering i planbestämmelserna. Motiv saknas i planbeskrivningen till att det inte skulle finnas ett behov av detta. I vart fall avfallshanteringen behöver avsatta ytor som är tillräckliga för att trafiksituationen inte ska bli onödigt besvärlig.

Bra att behovet av brandvatten lyfts med tanke på lagringen av brännbart material. I detta sammanhang kan påpekas att det inte är en skyldighet för VA-huvudmannen att leverera brandvatten med tillräcklig kapacitet. Anordning för eget släckningsarbete med vattenuttag från Östersjön kräver tillstånd för vattenverksamhet.

Detaljplanen var från början avsedd att huvudsakligen avse bostäder på åkermarken längs med Gränsövägen samt ett mindre område för båthallar och liknande. Under arbetet har sedan planens inriktning förändrats på så vis att bostadsdelen tagits bort och området för båthallar och båtutställning har utvidgats. Problemet är att underlagsmaterialet med bland annat naturvärdesinventeringen togs fram för det ursprungliga planförslaget vilket innebär att huvuddelen av det område som nu är tänkt för exploatering inte är inventerat. Enligt miljö- och byggnadsnämnden kan man inte göra en lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagen för en nyexploatering i naturmark utan att ha en god kännedom om vilka naturvärden som finns på den aktuella platsen.

Miljö- och byggnadsnämnden har besökt planområdet och kan konstatera det i området finns blandade skogskvaliteter. Huvuddelen av planområde torde vid en snabb anblick gå att exploatera men längre upp i skogen finns områden med fin hållmarksskog. Utan en säker avgränsning av vilka områden som planen avser går det inte att bedöma lämpligheten i exploateringsförslaget. Utifrån miljö- och byggnadsnämnden intryck från platsbesöket bedömer vi ändå att planarbetet kan gå vidare men att handlingarna kompletteras med en naturvärdesinventering som avser hela exploateringsområdet samt att man är beredd att förändra planen utifrån vad inventeringen visar. Med tanke på de fynd som gjorts i samband med planeringen av nya bostäder inom Ekshagens golfbana bör inventeringen omfatta förekomst av hasselsnok. Bedömning av inventeringen görs lämpligen i samråd med miljö- och byggnadskontorets kommunekolog.

*Kommentar:*

*Användningen J<sub>2</sub> och byggnadshöjden 3,5 meter är inte längre aktuell.*

*Byggnadshöjden 10 meter har ersatts med nockhöjden 12 meter.*

*Byggrätt har utökats till 6 000 m<sup>2</sup>.*

*På s. 13 finns en bild som visar planområdets ungefärliga läge i förhållande till de fossila åkrarna (Objekt 1 och 3) samt ett presumtivt boplatsoområde (Objekt 2). Objekt 2 ligger delvis inom planområdet. En särskild utredning med sökschaket ska utföras inom Objekt 2 i det fall området kommer att beröras av exploatering.*

*Planbeskrivningen har förtydligats att delar av planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kap.*

*Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses inom planområdet. Detaljplanen reglerar inte var parkering ska ske.*

*Enligt Västervik Miljö och Energi ska planområdet inte ansluta till den allmänna VA-anläggningen. Skälen redovisas i planbeskrivningen.*

*Dagvattenutredningen har kompletterats.*

*Det finns inget behov av att peka ut platser för transformatorstationer eller anfallsantering då plats finns inom planområdet och det ryms inom användningen.*

*En kompletterande naturvärdesinventering genomfördes 2014. Planbeskrivningen har även kompletterats med kommunens bedömning/ställningstagande avseende att områden med naturvärdesklass 2 och 3 berörs. Dialog har förts med miljöchef/kommunekolog under framtagandet av detaljplanen.*

#### 4. **Västervik Miljö och Energi**

Västervik Miljö och Energi AB har inga synpunkter på samrådshandlingarna

*Kommentar:*

*Noteras.*

#### 5. **Kultur- och fritidsnämnden**

Det är mycket positivt att ett kulturhistoriskt planeringsunderlag har tagits fram för föreslagen detaljplan. Materialet är gediget och tydligt. Kulturenheten anser att en särskild utredning med sökschakt inom det område som kallas Objekt 2 ska göras om området skulle beröras av exploateringen. Resultatet av en sådan undersökning skulle vara ytterligare en pusselbit i kommunens förhistoria.

Kulturenheten bedömer att riksintresse H90 Västerviks stad inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan. Detaljplanen föreslår att fasaderna på de nya byggnaderna ska uppföras med dova och mörka färger vilket är bra. Placeringen bidrar också till att byggnaderna kommer att "smälta in" i omgivningen.

*Kommentar:*

*Sambällsbyggnadsenheten kommer att ta kontakt med Länsstyrelsen angående fortsatt arkeologisk utredning i området. En särskild utredning med sökschakt ska utföras inom Objekt 2 i det fall området kommer att beröras av exploatering; efter att planen vunnit laga kraft.*

### SLUTSATS

Plansamråd har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

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

#### **Ändringar på plankartan:**

- Planområdets avgränsning har justerats.
- Användningen J<sub>2</sub> är inte aktuell längre och har tagits bort. Planen möjliggör användningen J<sub>1</sub> Båthallar. Endast förvaring av båtar.
- Planbestämmelserna n<sub>1</sub> och f<sub>1</sub> har tagits bort.
- Största tillåtna byggnadsarea har utökats från 5 000 m<sup>2</sup> till 6 000 m<sup>2</sup>.
- Byggnadshöjd 10 meter har ersatts med nockhöjd 12 meter.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen d Minsta storlek på fastighet är 19 500 m<sup>2</sup>.

#### **Justering och komplettering av plan- och genomförandebeskrivning rörande:**

- Planbestämmelser i plankartan.



- Ställningstaganden och information kring vattenförekomst och miljökvalitetsnormerna för vatten med hjälp av dagvattenutredningen.
- Ställningstagande angående naturvärden kontra behovet av båthallar för förvaring av båtar.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende gemensamhetsanläggningen och behovet av omprövning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning kring trafikmängder och behov av åtgärder.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nollalternativ och genomförandepåverkan.

#### **Övriga kompletteringar:**

- Behovsbedömningen har uppdaterats.
- En kompletterande dagvattenutredning har upprättats 2020.
- En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts 2014.

I övrigt berör synpunkterna frågor som inte regleras i detaljplan eller inte har föranlett några ändringar av planhandlingarna. Förslaget till detaljplan för Vitudden, del av fastigheten Grantorpet, 1:31, Lofta i Västerviks kommun, Kalmar län kan efter genomförande av ovanstående ändringar ställas ut för granskning.

#### **Enheten för samhällsbyggnad**

Marcus Åberg

Planarkitekt