



Antagandehandling

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun

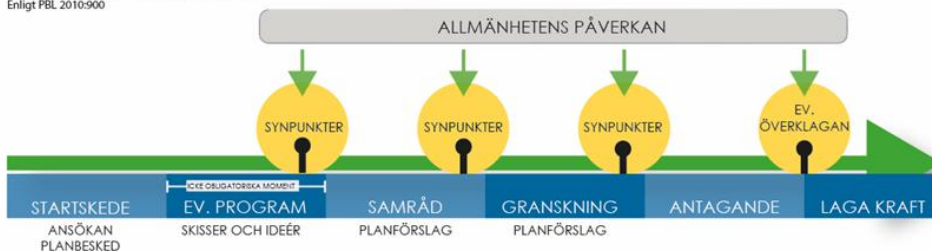
Ärendets handläggning

Enheten för samhällsbyggnad fick 9 april 2024 beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen. Planarbetet påbörjades 2024-12-12. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för centrum och bostäder. Planen avser att bekräfta befintlig byggrätt och säkerställa kulturhistoriska värden i bebyggelsemiljön.

Planförslaget ställdes ut på samråd mellan 2025-06-18 och 2025-07-02. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i samlingslokalen (Gamla skolvägen 5), Loftahammar den 25 juni klockan 17:00-18:30. Sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda kommunala och statliga myndigheter och allmänhet fick under samrådet möjlighet att lämna synpunkter. Skriftliga yttranden som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen.

PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



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

Hur granskningen genomförts

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 planförslag 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 detta 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.

Detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning från och med 2025-11-04 till och med 2025-11-19. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Inkomna granskningsyttranden

Under granskningen har följande yttranden inkommit:

Inkomna granskningsyttranden

Statliga organ

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2025-11-11 |
| 2. Lantmäteriet | 2025-11-07 |

Kommunala organ

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2025-11-18 |
| 4. Räddningstjänsten | 2025-11-03 |
| 5. Mark och exploatering | 2025-11-13 |
| 6. Västerviks Miljö & Energi | 2025-11-19 |

Ej tillgodosedda synpunkter

Följande sakägare eller myndighet har inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda under planprocessen och kommer få en besvärshänvisning i samband med planens antagande.

Kalmar läns museum, KLM (2025-07-02)

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.

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.



Övriga inkomna synpunkter bedöms vara tillgodosedda i och med ändringarna och kommentarerna enligt samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Ställningstagande och slutsats

Inkomna synpunkter har föranlett några mindre justeringar i planhandlingarna. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna. Ändringar och kompletteringarna av planhandlingarna efter granskningen påverkar inte planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att detaljplanen behöver ställas ut på nytt.

De justeringar som har genomförts, förutom redaktionella ändringar, är följande:

Plankartan:

- Plankartan har förtydligats angående sekundära egenskapsgränser. I likhet med förslaget som lantmäteriet ger i yttrandet har kommunen valt att lägga till text i bestämmelsen för u-området som berörs av sekundära egenskapsgränser. u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**begränsas av sekundär egenskapsgräns**)
- Plankartan har kompletterats med **koordinatkryss**.
- Planbestämmelsen b_1 har justerats på plankartan för att gälla inom användningsområdet i likhet med avsikten i planbeskrivningen. Hänvisning till användningsområdet och inte användningsgräns är för att planen saknar tydlig användningsgräns då den sammanfaller med planområdesgränsen. b_1 – Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig. **Gäller inom användningsområde.**
- a_2 – Marklov krävs även för markarbete som kan försämra markens genomsläpplighet. **Gäller inom användningsområde.**

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Ett förtydligande i planbeskrivningen har gjorts angående bedömning om trädens skyddszoner, vilka illustreras på plankartan, i likhet med samrådsversionen.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring benämningen om VA enligt VMEAB förslag.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen om att planområdet (fastigheten) har sin förbindelsepunkt för dagvattenavledning vid nordöstra hörnet och det alltså är där det dagvatten som inte infiltrerar på fastigheten ska avledas.

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser kommunstyrelsens förvaltning

- att förslaget till Detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun, efter ovanstående ändringar, kan antas av kommunstyrelsen 2025-12-08.



Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

Kommunen har hörsammat Länsstyrelsens påpekanden från samrådsskedet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen framförde även rådgivande synpunkter. Dessa är i huvudsak tillgodosedda.

Kommunens kommentar:

Noterat.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av Sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

Koordinatkryss i grundkartan

Koordinatkryss behöver finnas i grundkartan, även i det fall plankartan är upprättad digitalt och uppladdad till den nationella geodataplattformen. Anledningen till detta är att det fortfarande är den fysiska plankartan som är rättsligt gällande. Digital plankarta är i nuläget inte rättsligt gällande. För att kunna hantera den fysiska plankartan korrekt, exempelvis vid georefereringar, behöver det finnas minst två koordinatkryss i nord-sydlig riktning och minst två i öst-västlig riktning.



Kommunens kommentar:
Sekundära egenskapsgränser

Plankartan har förtydligats angående sekundära egenskapsgränser. I likhet med förslaget som lantmäteriet ger i yttrandet har kommunen valt att lägga till text i bestämmelsen för u-området som berörs av sekundära egenskapsgränser. Även planbeskrivningen kompletteras med detta.

Koordinatkryss i grundkartan

Plankartan har tillförts koordinatkryss i enlighet med yttrandet.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att tillägga.

Kommunens kommentar:
Noterat.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande inspel till det föreslagna:

- Är "bostäder" en korrekt/bra benämning (plankartan), när det är vandrarhem/hotell som bedrivs där idag?
- Vi hade sett positivt på att myndighetskrav kan få medföra yttre ändringar, såsom eventuella framtida ändringar/tillägg. Exempelvis utrymningstrappa eller liknande, som har med personsäkerheten att göra.

I övrigt lämnar räddningstjänsten standardyttrande.

Kommunens kommentar:

- Den vandrarhemsverksamhet som bedrivs i dag är inte planenlig enligt gällande användning *allmänt ändamål*. Detta är skälet till att en ny detaljplan upprättas. För att möjliggöra nuvarande verksamhet och samtidigt ge flexibilitet inför framtida behov har användningarna *centrum* och *bostäder* valts, i stället för den mer begränsade användningen *tillfällig vistelse*. Inom användningen *centrum* ryms *tillfällig vistelse*, vilket omfattar vandrarhem.
- Bedömning av vilka åtgärder som kan tillåtas för att anpassa byggnaden utifrån krav på exempelvis utrymningsvägar prövas i den kommande bygglovsprocessen. Varsamhetsbestämmelsen tydliggör byggnadens viktiga karaktärsdrag, vilket kan påverka prövningen av förändringar i exteriören.
- Standardskrivelsen återfinns i sin helhet i planbeskrivningen.

5. Mark- och exploatering

Ingen erinran.

Kommunens kommentar:
Noterat.



6. Västervik Miljö & Energi

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

VMEAB noterar att U-området har reviderats från samrådsskedet, vilket är positivt då det överensstämmer bättre med befintlig ledning.

För tydlighetens skull är det bra att konsekvent använda samma benämningar avseende VA. I planbeskrivningens s. 26, 29, 33, 37 nämns olika varianter, men VMEAB förordar vatten, spillvatten och dagvatten.

Det är bra att det läggs in reglering om genomsläpplighet då det naturligt verkar finnas goda möjligheter till infiltration vilket bör bibehållas. Det är dock oklart om det för denna typ av bebyggelse behöver vara möjligt att minska genomsläppligheten till den andel som planen skulle tillåta. Det kan medföra behov av åtgärder för fördröjning av dagvatten på fastigheten som inte hade behövts ifall lägre andel tilläts hårdgöras. Sammantaget för yta med byggrätt och mark som inte behöver vara genomsläpplig ges möjlighet till hög andel icke genomsläpplig mark. Det är bra att ha i åtanke att olika lagstiftningar kan ställa krav som i praktiken kan se ut att krocka med varandra. I framtiden kan det bli så att VA-huvudmannen ställer krav på fördröjning av dagvatten på fastigheten ifall hårdgörandegraden ökas även om detaljplanen tillåter en viss minskad genomsläpplighet.

Vi upplyser om att planområdet (fastigheten) har sin förbindelsepunkt för dagvattenavledning vid nordöstra hörnet och det alltså är där det dagvatten som inte infiltrerar på fastigheten ska avledas.

Kommunens kommentar:

- Planbeskrivningen har förtydligats kring benämningen om VA enligt VMEAB förslag.
- Det stämmer att detaljplanens bestämmelse medger en högre grad av hårdgöring jämfört med dagens situation. Bedömningen i planarbetet har dock varit att kravet på minst 40 % genomsläpplig mark ger en tillräcklig nivå av dagvattenhantering inom fastigheten, särskilt med hänsyn till planens syfte att bevara befintlig bebyggelse och skapa flexibilitet i framtida användning. Fastigheten har dessutom goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen om att planområdet (fastigheten) har sin förbindelsepunkt för dagvattenavledning vid nordöstra hörnet och det alltså är där det dagvatten som inte infiltrerar på fastigheten ska avledas.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten

Anna Åslin

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten