

GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR DETALJPLAN FÖR KYRKETORP 1:14 m.fl.

Upprättat 2018-05-02
Senast reviderad 2018-08-10

Datum

Beslut om samråd:	2016-10-27	Samrådstid:	2016-12-02 - 2016-12-22
Beslut om granskning:	2017-03-30	Granskningstid:	2018-02-26 - 2018-03-19

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden samt under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset i Borgholm samt på biblioteket i Löttorp.

Kungörelse om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2016-09-10. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Lantmäteriet 2016-07-13. Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2018-02-24. Brev med information om granskning sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning reviderad av Metria 2018-02-07.

Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheterna m.fl. enligt utsändningslista vid samråd samt vid granskning.

Inkomna yttranden under samrådstiden samt under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. En del yttranden har sammanfattats och förekommer i något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Kommunen har kommenterat samtliga yttranden och tagit ställning till ändringar. Detta granskningsutlåtande skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstiden samt under granskningstiden.

Planförslaget beräknas gå upp för antagande i Samhällsbyggnadsnämnden 2018-08-30

INKOMNA YTTRANDE	Datum Samråd	Datum Granskning
Myndigheter och remissinstanser		
Länsstyrelsen i Kalmar Län	2016-10-03	2018-03-26
Lantmäteriet	2016-09-22	2018-03-09
Räddningstjänsten Öland	2016-09-19	2018-03-07
Trafikverket	2016-09-14	2018-02-28
E.ON Elnät Sverige AB / E.ON Energidistribution AB	2016-09-26	2018-03-13
Skanova AB		2018-03-09
Sakägare		
Fastighetsägare till Kyrketorp 3:16	2016-10-03	
Fastighetsägare till Kyrketorp 4:4	2016-10-03	2018-03-17

SAMRÅDSSKEDE

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter:

Länsstyrelsens anser att detaljplanen behöver bearbetas för att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL, punkt 3 och punkt 5. Det innebär att planen måste förtydligas vad gäller planens påverkan på MKN för vatten och dagvatten samt översvämningsrisk.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen framför att utöver den analys som är gjord om havsnivåhöjningar måste kommunen också lägga till en riskvärdering. Det vill säga hur stor är sannolikheten att en översvämning ska inträffa. För enklare bebyggnader och byggnader med kortare planeringshorisont bedömer länsstyrelsen att det räcker med 39% risk att området blir översvämmat med 100 års återkomsttid, eller 2,5 meter över dagens medelvattennivå.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

Länsstyrelsen pekar på två områden där planen måste förtydligas när det gäller MKN vatten och dagvatten;

- Då den hårdgjorda ytan kommer att öka kommer också mängden dagvatten att öka. Hur ska detta fördröjas och renas? Planen måste redovisa hur detta ska ske och koppla det till påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Planbeskrivningen måste kompletteras med kommunens bedömning om huruvida planen kommer att påverka MKN för vatten eller inte.

Natur

Länsstyrelsen anser att en naturinventering behöver göras för de områden som övergår från allmän mark (natur) till kvartersmark för att man ska kunna bedömma hur planen förhåller sig till miljöbalken.

Förordnande enligt f.d. 113§ byggnadslagen

Länsstyrelsen påpekar att vissa områden omfattas av ett §113-förordnande och att detta måste framgå av plan- och genomförande beskrivningen. Upphävandet behöver hanteras genom ett särskilt förfarande.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom allmän plats i gällande plan vilket inte framgår av handlingarna. När den nya planen vinner laga kraft upphör dock detta att gälla, då endast 100 meters strandskydd återinträder.

Enskilt huvudmannaskap

Länsstyrelsen anser det önskvärt att konsekvenserna för fastighetsägare och andra berörda tydliggörs i genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Turismen är vid sidan av jordbruket den dominerande näringen på Öland. För att ge förutsättningar för denna att utvecklas inom överskådlig tid måste befintliga anläggningar kunna anpassas i rimlig utsträckning till näringens önskemål. Detta är en förutsättning för en rimlig ekonomisk utveckling. Kommunen inser att det över tid i området finns en problematik med stigande havsnivåer men delar inte länsstyrelsens bedömning kring lämpliga nivåer för campingbebyggelse i området.

De ytor som kommer att översvämmas vid 100 årsnivån år 2100 får endast rymma komplementbyggnader för campingens behov, exempelvis förråd och toalettbyggnader. Campingstugor och campingens huvudbyggnad får inte placeras inom denna zon. Således kan i denna zon placeras endast byggnader som har en mycket kort ekonomisk livslängd och som inte har någon samhällsviktig funktion. Denna bebyggelse bedöms ha en så kort livslängd att den, vid den tidpunkt då marken med anledning av stigande havsnivå inte längre är lämplig för sitt ändamål inte längre är användbar. Vid detta tillfälle har planens genomförandetid dessutom gått ut varvid den kan upphävas utan komplikationer.

De ytor där planen tillåter campingstugor, huvudbyggnad eller annan mera högvärdig bebyggelse riskerar enligt gjorda beräkningar inte att översvämmas vid 100-årsnivån år 2100, även om skyddsnivån inte är lika väl tilltagen som länsstyrelsen kräver.

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om dagvattenhantering, påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, §113-förordnande, strandskydd och enskilt huvudmannaskap.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter:

Lantmäteriet saknar u-områden i planen för att säkerställa befintliga ledningar inom kvartersmark. Vidare behöver bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap motiveras tydligare. Gemensamhetsanläggningen för väg bör redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med u-områden för befintliga elledningar. Texter om huvudmannaskap och gemensamhetsanläggningar utvecklas i planbeskrivningen.



RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND

Räddningstjänstens synpunkter:

Har ingenting att erinra.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:

Trafikverket har av samrådshandlingarna svårt att se om, och i så fall hur, planförslaget medför ökad trafik vid anslutningen till väg 136. Det bör i kommande handlingar framgå hur trafiken förändras och om förslaget innebär ökad belastning vid anslutningen mot väg 136.

Trafikverket vill här påminna om att förändringar av anslutningar, såväl stängning som förändring, kräver tillstånd från Trafikverket.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om estimerade trafikökningar samt upplysning om att tillstånd krävs för ändring och stängning av utfarter mot väg 136.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnäts synpunkter:

E.ON Elnät upplyser om att det i området finns en befintlig transformatorstation som försörjer området med el. Det finns också kabelstråk med 10 kV och 0,4 kV jordkablar enligt en till yttrandet bifogad karta.

E.ON förutsätter att befintliga el-anläggningar kan behållas. För detta krävs att detaljplanen kompletteras med 4 meter breda u-områden vid markkablar samt att ett område kring transformatorstation hålls fritt från brännbara byggnadsdelar eller upplag enligt svensk standard.

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras enligt E.ONs önskemål.

SAKÄGARE

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 3:16

Synpunkter:

Fastighetsägaren till Kyrketorp 3:16 motsätter sig helt att de får lekplatser, personalbostäder, servicehus eller andra byggnationer angränsande till sin tomt. Tidigare har det varit en lugn camping utanför tomtgränsen utan några byggnationer. Husvagnar har varit placerade minst 6 meter från tomtgränsen och de ser ingen anledning till att det ska vara på något annat sätt framöver. Bebyggelse bör inte tillåtas närmare tomtgränsen än 15 meter.

Kommunens kommentar:

Plankartan ändras genom att marken närmast tomtgränserna förses med prickmark för att säkerställa en byggnadsfri zon på 6 respektive 15 meter.

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 4:4

Synpunkter:

Till dags dato finns ingen permanent bebyggelse inom 100 meter söder om Kyrketorp 4:4, och ägaren önskar att detta förhållande ska bestå. Om det i framtiden ska komma bebyggelse i detta område insisterar fastighetsägaren på att området som är "NATUR" närmast deras fastighet blir kvar.

Fastighetsägaren till Kyrketorp 4:4 påpekar också värdet av att bevara naturmarken i den norra delen av planområde. Detta område är av vikt både för vilt, som resurs i vattenhanteringen, samt som en buffertzona mellan bostadsfastigheten och campingen.

Kommunens kommentar:

Gällande detaljplan för området söder om Kyrketorp 4:4 medger redan idag bebyggelse på fältet.

En 15 meter bred zon med prickmark närmast tomtgränserna kvarstår lika samrådsförslaget. Prickmark på denna remsa innebär att detta område ej får byggas samtidigt som det möjliggör uppställning av husvagnar och -bilar under sommarmånaderna. I praktiken blir detta en legalisering av den användning som finns idag.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna revideras i enlighet med förslagna ändringar utifrån Länsstyrelsens synpunkter:

- planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om påverkan på MKN för vatten och dagvatten*
- område för dagvattendamm införs på plankartan för att möjliggöra sedimentering och för att uppfylla MKN vatten*
- planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om strandskydd*
- huvudmannaskapsfrågan förtydligas i granskningshandlingarna*
- planhandlingarna revideras i enlighet med synpunkten gällande f.d. 113§ byggnadslagen*

Planförslaget revideras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter:

- texter om huvudmannaskap och gemensamhetsanläggningar utvecklas i planbeskrivningen.*

Planförslaget revideras i enlighet med E.ONs synpunkter och kompletteras med u-områden för befintliga elledningar och ett e-område kring transformatorstationen.

Planbeskrivningen revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån Trafikverkets synpunkter och kompletteras med uppgifter om estimerade trafikökningar samt upplysning om att tillstånd krävs för ändring och stängning av utfarter mot väg 136.

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån synpunkter från privata fastighetsägare. Marken utmed fastighetsgränsen i söder förses med prickmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Julie Thiel
planarkitekt

Magnus Juhlin
plan- och byggchef

GRANSKNINGSSKEDE

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter:

Länsstyrelsens synpunkter under miljökvalitetsnormer (MKN) vatten måste beaktas för att ändringen av detaljplanen ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. 10 § PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under Upplysningar bör beaktas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsens synpunkt i samrådsyttrande 2016-10-03 avseende behovsbedömningen kvarstår det vill säga att planförslaget behöver tydliggöras avseende klimatanpassning och MKN vatten, dagvatten.

Klimatanpassning - Risk för översvämning

Kommunen behöver redogöra varför avsteg görs från rekommenderad skydds nivå för översvämning.

MKN för vatten samt dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser inte att kommunen besvarat de frågor som ställdes i samrådsyttrande 2016-10-03. Kommunen behöver utveckla mer kring MKN vatten och slutrecipient Östersjön (måttlig status) och dagvattenhantering. Beskriv vattendrag i norr som avvattnar jordbruksmark i väster (och kan antas vara belastat med närsalter) samt dike i söder avseende föreslaget planområde. Beskrivningen ska ingå i såväl MKN vatten som i planbeskrivning.

- E1 dagvattendamm - varför är den placerad inom område som kan innehålla värdefull

Kommunens kommentar:

Behovsbedömningen revideras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter till antagandet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang i frågan till antagandet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om miljökvalitetsnormer för vatten, samt med information om planområdets vattenförekomster och deras status.

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter till antagandet.

Området som föreslås planläggas med användningen E, dagvattendamm är låglänt

natur och som har beteckning natur i gällande detaljplan? Kan dessa två intressen kombineras?

- Hur kan dammen göra någon nytta på en plan yta som detta planområde är?
- Kan allt ytvatten ledas hit? Kommunen behöver visa hur ytvatten flödar inom planområdet.
- Centralt i planområdet är det hög grundvattennivå vilket medför att här finns våta, skogliga miljöer - hur kan detta värdefulla naturområde skyddas från exploatering?
- Är det främst sand- d.v.s. hög infiltrationsförmåga generellt i marken inom planområdet?

Enskilt huvudmannaskap

Eftersom planen avser enskilt huvudmannaskap är det viktigt att reglera ansvaret för dagvattenhanteringen tydligt i planens genomförandebeskrivning och eventuellt exploateringsavtal.

Strandskydd

Har kommunen tagit ställning till om vattendraget strax norr om planområdet omfattas av strandskydd?

Uppllysningar

Natur

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma vilken påverkan planen kommer ha på naturmiljön bör kommunen i planprocessen redovisa vilka eventuella naturvärden som finns på den allmänna marken (natur) som kommer övergå till kvartersmark. En naturinventering enligt standard på detaljnivå bör genomföras och kompletteras till planunderlaget för dessa markområden.

För åtgärder som behöver genomföras inom naturmark som övergår till kvartersmark krävs att en anmälan görs till Länsstyrelsen för att påverka på de allmänna naturmiljövärdena ska bli utredd enligt miljöbalken.

jämfört med dem omgivande områdena och används redan idag för omhändertagande av dagvatten. Dagvattendammen kommer att integreras i området så att naturvärden gynnas av att det används på det sättet.

Figur 4-2 i jordarts- och klimatanalysen som gjordes av DHI 2015 visar beräknade flödesvägar och lågpunkter i området.

Runt hälften av detta skogsparti är idag planlagt för bostäder och sanitära ändamål. Marken anses vara lämplig för utvecklingen av campingverksamheten ur miljösynpunkt, då området inte bedöms ha höga naturvärden.

Den geologiska utredningen visar att ytjordarter i planområdet utgörs av sand och att marken har mycket goda infiltrationsförhållanden.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt Länsstyrelsens synpunkter gällande dagvattenhantering i samband med enskilt huvudmannaskap.

Stycket om strandskydd i planbeskrivningen har kompletterats.

Kommunen bedömer att det inte finns ett behov av en naturinventering i detta fall. Skogsområdet i den södra delen av fastigheten är bevuxet med al och sälg och bedöms inte ha höga naturvärden.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att anmälan behöver göras till Länsstyrelsen innan åtgärder genomförs inom naturmark som övergår till kvartersmark.

Klimatanpassning

Transformatorstationen som ligger centralt i planområdet räknas som samhällsviktig funktion.

En planbestämmelse bör införas ifall byggnaden framöver behöver ersättas. Byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvatten nivån i RH2000.

Transformatorstationer ingår i användningarna N Friluftsliv och camping och O Tillfällig vistelse. Detta möjliggör flyttning av befintlig transformatorstation ifall byggnaden framöver behöver ersättas.

En planbestämmelse om att tekniska installationer under nivån +2,8 meter (RH2000) ska översvämningssäkras har införts.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter:

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND

Räddningstjänstens synpunkter:

För att säkerställa effektiva släckinsatser i områden med bebyggelse krävs att räddningstjänsten har tillgång till släckvatten. Det bör därför redan i detta skede planeras för detta. Räddningstjänsten förutsätter att gällande VA-normer, VAV, följs med avseende på tillgång till släckvatten via konventionellt system eller alternativsystem. Vid tillämpande av alternativsystem för det aktuella området ska detta planeras i samråd med räddningstjänsten.

Räddningstjänsten förutsätter även att hänsyn tas till framkomlighet för räddningsfordon i de områden som bebyggs.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna har beaktas i planarbetet.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:

Trafikverkets synpunkter utgår från verkets väghållaransvar för väg 136. Väg 136 har relativt hög trafikbelastning under sommartid. Då det även är under sommaren som campingen används och då planförslaget kan väntas generera mer trafik till planområdet är det av stor vikt att anslutningen från väg 136 mot Svartbäcksvägen utformas på ett sätt så att fordon på väg in till campingen inte behöver bli stående på väg 136 för att invänta utgående trafik. Svartbäcksvägens anslutning måste således utformas så att såväl in- som utgående fordon kan mötas. För att ändra anslutningen krävs tillstånd från Trafikverket (se samrådsyttrandet).

Om planförslaget genererar åtgärder på statlig väg 136 är det kommunen/exploatören som ska finansiera åtgärden efter det att avtal med Trafikverket tecknats.

Kommunens kommentar:

Ståndpunkten infogas i genomförandebeskrivningen.

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB

E.ON Energidistributions synpunkter:

E.ON Energidistribution AB har tagit del av ärendet och noterar att synpunkterna från samrådet är tillgodosedda och har därmed inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommunens kommentar:

Noteras.

SKANOVA AB

Skanovas synpunkter:

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med den nya detaljplanen för området. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda tele kablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar:

Synpunkten infogas i genomförandebeskrivningen.

SAKÄGARE

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 4:4

Synpunkter:

Fastighetsägare till Kyrketorp 4:4 motsätter sig till att området söder om sin fastighet ändras till campingändamål med prickmark. Denna 15 meter bredd zon är planlagd som naturmark men används emellertid för campingändamål idag. Fastighetsägaren anser att planbestämmelsen ”NATUR” möjliggör camping samt uppställning av husvagnar och -bilar. Om tanken är att denna mark ska användas för samma ändamål i framtiden, ser fastighetsägaren ingen anledning varför användningen ändras i detaljplaneförslaget.

Kommunens kommentar:

I användningen NATUR ingår alla typer av friväxande natur, mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Däremot ingår inte camping i användningen utan betecknas N - Friluftsliv och camping på plankartan. På så vis uppdateras den gamla detaljplanen så att beteckningen stämmer överens med den användningen som skett under åren. Prickmark på denna remsa innebär att detta område ej får bebyggas samtidigt som det möjliggör uppställning av tält, husvagnar och -bilar.

Ändringen av användningen från NATUR till N - Friluftsliv och camping med prickmark innebär i praktiken ingen förändring för fastighetsägaren.

Deutsche Übersetzung:

Die Art der baulichen Nutzung „NATUR“ umfasst alle Arten wildwachsender Natur, kleinere Parks, Wasseranlagen und Orte im Freien, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, sowie andere ergänzende Bereiche für die Nutzung von Grünanlagen. Dazu gehören unter anderem Geh-, Wander- und Fahrradwege, sowie Flächen für die Aufbereitung von Regenwasser.

Camping ist nicht in der baulichen Nutzung „NATUR“ enthalten, sondern wird mit der Nutzung „N – Friluftsliv och camping“ im Bebauungsplan (detaljplan) geregelt. Auf diese Weise wird der alte Bebauungsplan aktualisiert, so dass die Bezeichnung mit der Nutzung, die über die letzte Jahre hinweg stattgefunden hat, übereinstimmt. „Prickmark“ auf diesem Grünstreifen bedeutet, dass die Fläche keine Bebauung zulässt, während gleichzeitig das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Wohnmobilen erlaubt ist.

Die Änderung der baulichen Nutzung von „NATUR“ zu „N – Friluftsliv och camping“ mit „prickmark“ bedeutet in der Praxis keine Veränderung für den Eigentümer des Grundstücks Kyrketorp 4:4.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

En ny behovsbedömning tas fram till antagandet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om varför avsteg görs från rekommenderad skyddsnivå för översvämning.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om miljökvalitetsnormer för vatten, samt med information om planområdets vattenförekomster och deras status.

Planbeskrivningen och plankartan har reviderats enligt länsstyrelsens synpunkter om transformatorstationen i samband med klimatanpassning. En planbestämmelse om att tekniska installationer under +2,8 m ska översvämningssäkras har införts.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om åtgärderna gällande dagvattenhantering enligt länsstyrelsens synpunkter.

Stycket om strandskydd i planbeskrivningen har kompletterats. Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a₁] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18 §§.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att anmälan behöver göras till Länsstyrelsen innan åtgärder genomförs inom naturmark som övergår till kvartersmark.

Planhandlingarna har kompletterats med ett avsnitt om räddningstjänstens behov.

Textstycke gällande Trafikverkets och Skanovas synpunkter har infogats i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Thomas Nilausen
planarkitekt

Magnus Juhlin
plan- och byggchef