



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Del av Bölsnäs

i Liatorp, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd från den 30 mars till den 24 april 2012 enligt Plan och bygglagen (PBL) 5 kap § 20.

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

För de två tillkommande bostäderna anges ingen högsta byggnadsarea.

Kommentar: Den högsta byggnadsarean för de två tillkommande bostäderna bestäms till 30 % av fastighetsytan, vilket införs genom ett exploateringsstal på plankartan.

Det bör klargöras i planbeskrivningen om/hur de befintliga fritidshusen ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Kommentar: Gemensamhetsanläggning avses skapas för gemensam parkering, avloppsanläggning, vattentillförsel, vägar och båtbygga. Vilka fastigheter som har behov av att vara med i gemensamhetsanläggningen prövas vid lantmäteriförrättningen och det fördelas så att olika fastigheter är med i olika gemensamhetsanläggningar. Vid förrättningen beslutas även om andelstal, som reglerar hur kostnaderna för utförande, drift och underhåll ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med dessa upplysningar.

I planbeskrivningen redovisas sjön Möckelns status och miljöproblem enligt VISS. En koppling till avloppshanteringen bör göras under rubrik Miljö kvalitetsnormer i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill poängtera vikten av att avloppsanläggningen utformas på sådant sätt att miljö kvalitetsnormen för vatten inte riskeras. Platsen för rening av avloppsvatten ligger 100-150 m från Möckeln och detta bör leda till krav på hög skydds nivå för planerad anläggning.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om hur detta hanterats.

Hela planområdet ligger inom strandskyddet och länsstyrelsen anser det i planbeskrivningen bör redovisas tydligare att växt- och djurlivet inte påverkas negativt. Detta gäller särskilt där två nya bostäder medges, samt inom parkeringsområdet.

Kommentar: I planbeskrivningen finns nu en tydligare beskrivning om att kommunens bedömning är att växt- och djurlivet inte påverkas negativt. Bedömningen är gjord dels utifrån besök på platsen, dels utifrån studier av kartmaterial och tidigare inventeringar.



Som särskilt skäl för upphävandet åberopar kommunen punkt 1 i 7 kap 18c § Miljöbalken: *platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Länsstyrelsen erinrar om att detta skäl inte kan åberopas för de bostäder som tillkommer.

Kommentar: Som särskilt skäl för de två tillkommande tomterna anges att platsen är avskuren från stranden dels genom stenmuren och den täta raden av hus, dels vägen och slänten framför husen. Platsen saknar betydelse för friluftslivet och växt- och djurlivet. Här finns inga hotade arter.

Länsstyrelsen ifrågasätter om strandskyddet behöver upphävas inom vattenområdet. Bryggorna som är befintliga ska enligt planen vara allmänt tillgängliga och har redan fått dispens från strandskyddet.

Kommentar: Kommunen bedömer att de två områden där bryggorna är placerade är de mest lämpliga inom planområdet. Vill man flytta en brygga inom dessa ramar ska det vara ok. Vill någon däremot anlägga en brygga någon annanstans inom planområdet bör det ännu behövas strandskyddsdispens och bygglovsansökan.

Länsstyrelsen anser att då planområdet sedan tidigare är känt för att har drabbats av återkommande översvämningar är den lägsta golvnivå som kommunen anger för snäv i jämförelse med det som beskrivs som tidigare högsta flödet. Det saknas även ett hänsynstagande till framtida klimatförändringar. Med tanke på terrängens förutsättningar vill länsstyrelsen poängtera vikten av att tydligt redovisa hur översvämningsrisken ska hanteras.

Kommentar: Kommunen anser att den höjd för färdigt golv som angetts tidigare, +137,8 m tar hänsyn till översvämningsrisken i området. Planbeskrivningen har kompletterats med en text som närmare förklarar detta. Sammanfattningsvis kan sägas att kommunen förlitar sig på den översvämningsanalys av Möckeln som gjordes av Tyren 2011, där hänsyn tas till kommande klimatförändringar. Analysen visar att Möckeln som högst stått på +137,4 m. I framtiden kan Möckeln vid ett högsta flöde komma att stå på +137,55 m. Kommunen bedömer att man har goda säkerhetsmarginaler när man föreskriver en lägsta färdigt golv höjd på 25 cm högsta flödet.

Översvämningsanalysen av södra delen av sjön Möckeln (Tyréns, 2011), som också tar hänsyn till att nederbörden ökar i och med klimatförändringarna, visar vilka områden som översvämmas vid vilka flöden. Översvämningsnivåer är 136,89 m vid 100-årsflöde och 137,55 m vid högsta flöde. 100-årsflödet är framtagna utifrån statistisk analys av observerade vattenföringsserier. Sannolikheten är 63 % att det flödet inträffar under en 100 årsperiod. Det högsta flödet är beräknat enligt Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering. Beräkningen bygger på en systematisk kombination av alla kritiska faktorer (regn, snösmältning, hög markfuktighet och magasinsfyllning) som bidrar till ett flöde. Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, men det är ett mycket extremt flöde.

Höga vattenstånd kan förekomma i Möckeln och några av de planerade fastigheterna i planområdet har varit översvämmade. Medelvattennivån i Möckeln är +136,2 m. De senaste 100 åren har vattenytan som högst varit + 137,4. För att undvika skador orsakade av höga vattenstånd får källare inte byggas och den lägsta nivån på färdigt golv får inte understiga +137,8 m.

Lantmäteriet

Detaljplanen omfattar fastigheten Bölsnäs 2:3. Även Bölsnäs 2:2 (utfartsväg till allmän väg) kan beröras av detaljplanen. Fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen:



Bildandet av tomter inom kvartersmark sker genom avstyckning, som villkoras av bildandet av GA. Gemensamhetsanläggningar behöver bildas för:

- gemensam vattentäkt och avloppsreningsanläggning, för att klargöra ansvarsfördelning och skötsel.
- gemensamma områden betecknade med:
 - W (bad och brygga)
 - NATUR, naturområde N.
 - LOKALGATA
 - P resp P-plats/parkering för allmänheten inom område för GA

Hur säkerställs x-området? (Beläget på naturmark i planen)

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att även fastigheten Bölsnäs 2:2 kan komma att beröras för att säkerställa utfart fram till allmän väg. X-området har tagits bort. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har förtydligats med avseende på behovet av gemensamhetsanläggningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Den begränsade byggrätten kan vara ett problem. Eftersom det krävs bygglov bör en mer flexibel ytbegränsning övervägas.

Kommentar: Att vid bygglovsprövning begränsa en utbyggnad måste ha stöd i detaljplanen. Att i detaljplanen medge mer byggrätt än vad som är praktiskt genomförbart är inte lämpligt. Byggrätten höjs från 80 m² till 90 m², men mer än 90 m² anses inte vara lämpligt. Tillståndet som getts för avloppet bygger på att det är fritidsboende och inte permanentboende i de befintliga husen. För permanentboende vill de flesta ha större hus än 90 m². Tomterna längs med slutningen är små (ca 600 m²) och svåra att bebygga med större byggnader än 90 m².

Liatorps Samhällsförening

Bölsnäs har varit, och är fortfarande, en populär badplats för Liatorpsborna, särskilt för dem som inte har tillgång till egen sommarstuga. Enligt planen ska allmänheten ha fortsatt tillgång till väg, parkering, bryggor och strand men det är den nybildade samfällighetsföreningen ska stå för ansvaret. Hittills har Älmhults kommun skött den allmänna toaletten, sophämtning, isättning och upptagning av bryggan.

Vi vill att allmänhetens tillgång till väg, parkeringsplats, toalett, sopkärl, bryggor och strand säkerställs.

Kommentar: Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 30 januari 2013 att avsäga sig ansvaret för Bölsnäs badplats. Kommunen kommer alltså inte längre att sköta någon allmän toalett, sophämtning, anslagstavla eller brygga. Ansvaret övergår nu till fastighetsägaren. Tack vare strandskyddet och allemansrätten kommer stranden och eventuella bryggor alltid att vara tillgängliga för allmänheten. Däremot kan allmänheten nekas att köra bil till badstranden på den enskilt ägda vägen.

Innehavare av nyttjanderätten till mark för stuga nr 49

Även stugägare bör få köra på den smala vägen till sina tomter.

Kommentar: I utställningshandlingen finns den möjligheten.

Enstaka gånger på 1960- och 70-talet körde vi med bil norrifrån till vår stuga. Vägen var dålig och smal så vi återgick till att parkera på den södra parkeringen och vägen växte igen till en gångstig. Från parkeringen gick vi antingen nedanför stugorna eller öster om stengärdesgården genom



öppningen som finns i stenmuren mellan stuga 45 och 47. Vi vill gärna kunna fortsätta passera stenmuren antingen genom att gå (över annans mark) genom passagen i stenmuren eller genom att bygga en gångstätta i trä. Därvid skulle vi innan lokalgatan anläggs upptrampa en stig fram till befintlig stig vid nuvarande gångpassage i stengärdesgården.

Kommentar: Nu blir det ingen lokalgata såsom föreslogs i samrådshandlingen. Istället blir det en remsa allmän mark med beteckningen Natur där alla får gå. Så länge inte stenmuren skadas är det okej att bygga en trästätta för att kunna passera.

Vi tycker att badplatsen är en kommunal angelägenhet och att kommunen ska fortsätta ansvara för bryggornas årliga upptagning och isättning samt renhållningen kring bryggorna och parkeringsplatsen med dess torrklöset och soptunna.

Kommentar: Kultur- och fritidsförvaltningen har beslutat att badplatsen inte ska vara allmän badplats, se kommentar ovan. Detta är i sig inget som påverkar detaljplanen och plankartan.

Övriga synpunkter:

- Lägg in ett område för vattenpump.
- Skilj på ytorna för avloppsreningsanläggning och parkering för att undvika att man parkerar på reningsanläggningen.

Kommentar: Ytorna för parkering respektive avloppsrening har nu förtydligats som två intilliggande områden på plankartan. Ett område för vattenpump är inlagt i granskningshandlingen.

E.ON Elnät

E.ON har jordkablarna i planområdet. För att jordkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med jordkablarna i mitten, i den mån kablarna är lokaliserade i kvarteretsmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om ledningen och plankartan har försetts med ett ledningsområde i enlighet med E.ON:s önskemål ovan.

INGA SYNUNKTER

Hyresgästföreningen

STÄLLNINGSTAGANDE

- Den högsta byggnadsarean för de två tillkommande bostäderna bestäms till 30 % av fastighetsytan, vilket införs genom ett exploateringsstal på plankartan.
- I genomförandebeskrivningen har det tydliggjorts för vilka områden gemensamhetsanläggningar ska bildas och vilka fastighetsägare som bör vara med.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om hur avloppsfrågan hanterats.
- I planbeskrivningen finns nu en tydligare beskrivning om att kommunens bedömning är att växt- och djurlivet inte påverkas negativt. Bedömningen är gjord dels utifrån besök på platsen, dels utifrån studier av kartmaterial och tidigare inventeringar.
- Som särskilt skäl för de två tillkommande tomterna anges att platsen är avskuren från stranden dels genom stenmuren och den täta raden av hus, dels vägen och slänten



framför husen. Platsen saknar betydelse för friluftslivet och växt- och djurlivet. Här finns inga hotade arter.

- Kommunen gör en tydligare redovisning av hur detaljplanen tar hänsyn till översvämningsrisken som ökar i och med klimatförändringarna.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att även fastigheten Bölsnäs 2:2 kan komma att beröras för att säkerställa utfart fram till allmän väg. X-området har tagits bort. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har förtydligats med avseende på behovet av gemensamhetsanläggningar.
- Byggrätten höjs från 80 m² till 90 m²
- Ytorna för parkering respektive avloppsrening har nu förtydligats som två intilliggande områden på plankartan. Ett område för vattenpump är inlagt i granskningshandlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om ledningen och plankartan har försetts med ett ledningsområde i enlighet med E.ON:s önskemål ovan.

NAMNLISTA

Alla intressenter har fått sina synpunkter tillgodosedda

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och byggförvaltningen: Carina Tenngart Ivarsson, Christina Selin Flink och Malena Johansson

Älmhult 2013-03-25

Carina Tenngart Ivarsson
Stadsarkitekt LAR/MSA