



Granskningsutlåtande

Detaljplan för

KLÄTTORP OCH SÖDRA KYRKEBY

i Vissefjärda samhälle, Emmaboda kommun, Kalmar län



Granskning nr 1

Vad är ett Granskningsutlåtande?

Granskningsskede

Granskningsskedet är ytterligare ett tillfälle för de som är berörda av förslaget att lämna synpunkter. De som yttrat sig under samrådet, och andra berörda, ska meddelas att planförslaget finns utställt. Planförslaget ska ställas ut i minst 3 veckor.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligen för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Synpunkterna måste ha inkommit till kommunen innan utställningstiden har gått ut.

Synpunkterna från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandet redovisas också de förändringar som gjorts i planförslaget från tidigare skede. När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Det är endast föreslagen ändring som prövas.

Resultat av granskningen

Genomförd granskning påverkar detaljplanens struktur och omfattning vad gäller kvartersmark och allmän platsmark. Därtill ändras huvudmannaskapet till att övergå från kommunalt huvudmannaskap till delat huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Område betecknat med NATUR ges enskilt huvudmannaskap och lokalgatan genom byn ges kommunalt huvudmannaskap. Planhandlingarna har även kompletterats med en dagvattenutredning och beslut om verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilka ligger till grund för revidering av plankartan. Dessa förändringar har resulterat i beslut om ny granskning (Granskning nr 2) innan detaljplan kan beredas för antagande.

Överklagan kan ske efter granskning nr 2

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samrådet eller under granskning 1 och 2 för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från de med besvär rätt eller formaliafel. De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan.

Detaljplanen går att överklaga i tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar det vidare till länsstyrelsen.

Hur ska dokumentet läsas och var kan jag få mer information?

Inkomna yttranden under granskningstiden är till viss del handskrivna. Detta utlåtande är en sammanställning. Originalyttrandena finns hos Emmaboda kommun, Tekniska kontoret och lämnas ut på begäran.

Varje yttrande redogörs under rubrik namngiven efter vem som yttrat sig. Yttrandet besvaras sedan under rubriken *kommentar*. Privatpersoner benämns med initialer, detta för att underlätta i samband med nätpublicering. När utlåtandet publiceras på nätet tas personuppgifter (förnamn, efternamn och fastighetsbeteckning) i rubrikerna bort och enbart initialer lämnas kvar.

Orientering

Kommunen har utifrån genomförda infrastruktursatsningar och inkomna synpunkter valt att styra detaljplanens utformning till en förtätning inom befintlig bebyggelse vilket ur miljösynpunkt anses vara det bästa alternativet.

Syftet med att upprätta en detaljplan är främst att förhindra en okontrollerad exploatering inom ett område där nya tomter efterfrågas. Kommunens vilja är att utveckla Klättorps by i harmoni med befintliga natur- och kulturvärden. Det är av stor vikt att bevara mark för social samvaro, tillgänglighet till stranden, landskapets uppbyggnad, bygatans karaktär och vackra utblickar över vattnet och därtill skapa underlag för inflyttning genom nya tomter i attraktivt läge.

Planen syftar även till att möjliggöra för ett mindre antal avstyckningar av nya fastigheter utifrån utpekade LIS-område, vilket stärker byn och Vissefjärda samhälle samt ger ökat underlag för genomförd investering avseende tågstopp vid Vissefjärda.

Granskning om planförslaget

Detaljplanen har varit föremål för granskning mellan den 23 december 2016 till 16 januari 2017. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer berörda sakägare. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Emmaboda kommun samt på Emmaboda kommuns webbplats: www.emmaboda.se

Granskningshandlingar

- Detaljplanekarta med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Inkomna yttranden

Totalt har 19 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Kalmar län	2017-02-17	x		7
Lantmäteriet	2017-01-10	x		10
Trafikverket	2016-12-29	x		11
Karlskrona kommun	2017-01-23	x		13
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.				
Emmaboda Energi och Miljö AB	2017-01-16		x	15
Organisationer och föreningar				
Kalmar läns museum	2017-01-11		x	16
Skanova	2017-01-16	x		16
E.ON Elnät Sverige	2017-01-09	x		17
Privatpersoner				
KK och CR	2017-01-09	x		18
SB och CG	2017-01-16	x		19
P-O B	2017-01-16	x		21
MM	2017-01-13	x		22
BC m.fl.	2017-01-16	x		27
EL	2017-01-09	x		29
HM CM	2017-01-16	x		31
MH KH	2017-01-13	x		37
KA	2017-01-13	x		38
ERJ	2017-01-17	x		40
Övriga synpunkter				
B-M S	2017-01-16	x		41

Förändringar av planförslaget

Nedan följer en sammanfattning av de revideringar och ändringar som kommer att ske av planbeskrivningen och plankartan utifrån inkomna yttranden under granskningen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen revideras och kompletteras med text om:

- Planbeskrivningen kompletteras med text och information om vilka åtgärder som ska vidtas för att inte försämrans statusen avseende MKN vatten, samt vilka åtgärder som ska vidtas för att förbättra statusen avseende MKN vatten.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om trafikbuller utifrån Boverkets rekommendationer, *Hur mycket bullrar trafiken*.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att samtliga fastigheter kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet eftersom planområdet nu ingår i beslutat verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.
- De särskilda skäl som åberopas vad gäller 7 kap 18 c-d Miljöbalken revideras i planbeskrivningen avseende punkt 2 och punkt I förtydligas. Formuleringen "över vatten" förtydligas.
- De utpekade områdena för bostäder på jordbruksmark ges en tydligare motivering i förhållande till rimliga alternativ i planbeskrivningen.
- Beskrivningen av påverkan av de biotopskyddade objekten i form av stenmurar i odlingslandskapet förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att markundersökningar inom förorenade områden hanteras i bygglovsskedet.
- Listan för fastigheter som berörs revideras med de nya fastigheter som bildats under planprocessen.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas vad gäller avtal, kostnader och huvudmannaskap.
- Planbeskrivningen justeras på de sidorna med uppenbara felaktigheter i texten.
- Illustrationer revideras så att de stämmer överens med plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om befintliga servitut och rättigheter.

Plankartan

Plankartan revideras och kompletteras med:

- Plankartan förses med erforderliga bestämmelser för att säkra en god vattenkvalitet.
- Huvudmannskapet ändras till delat huvudmannskap för den allmänna platsmarken. Administrativ planbestämmelse tillförs plankartan. All mark reglerad som allmän platsmark, NATUR inom planområdet ges enskilt huvudmannskap. Kommunen avser inte expropriera någon mark inom planområdet. Lokalgatan regleras med kommunalt huvudmannskap.
- Plankartans bestämmelse W1 justeras till att gälla ”endast en brygga får anläggas per fastighet som direkt gränsar till W1”. Ny bestämmelse W2 tillförs, ”en gemensam brygganläggning får anläggas”.
- Planbestämmelsen *f* förtydligas.
- Området norr om Anneborgs gårdsmiljö övergår från kvartersmark till allmän platsmark, NATUR.
- Plankartan kompletteras med E-område utifrån E.ONs önskemål.
- Kvartersmarken i norra delen av planområdet (östra sidan) minskas.
- Redovisade stigar i plankartans grundkarta ses över och justeras.
- Område reglerat som allmän platsmark, NATUR vid ”midsommarängen” övergår till B, bostadsändamål.
- Skyddsbestämmelse och rivningsförbud samt ändrad lovplikt avseende fastigheten Klättorp 1:25 utgår.
- U-områden för ledningsrätter justeras där så erfordras utifrån inmätta ledningar vilka i några fall avviker i läge i relation till ledningsrätt.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek förtydligas genom att e_1000 utgår och den allmänna bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek kvarstår. Detta medför att bestämmelsen e_2 får benämning e_1 .
- Bestämmelsen LOKALGATA tydliggörs så att det framgår att körytan (asfalt) inte får breddas och att diken ska bevaras då de utgör en viktig funktion för dagvattenhanteringen.

Efter granskning har detaljplanen kompletterats med:

- Dagvatten PM, Vatten och samhällsteknik, daterad 2018-05-04, *biläggs som planhandling*.
- Beslut om verksamhetsområde för vatten och spillvatten har tagits i KF § 54, 2018-04-23.

Yttranden

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Enligt 11 kap. 10 § PBL ska länsstyrelsen överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, om beslutet kan antas innebära att detaljplanen inte kan tillgodose riksintresse, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning, miljökvalitetsnormer samt strandskydd.

Länsstyrelsens bedömning utifrån nu kända förutsättningar är att det inte finns skäl för länsstyrelsen att överpröva kommunens beslut och detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Denna bedömning förutsätter dock att synpunkterna som framförs kan tillgodoses avseende:

- *kvalitetsnormer*
- *strandskydd*

Miljökvalitetsnormer

Kommunens bedömning att MKN vatten inte påverkas negativt behöver motiveras utefter föreslagna ändamål och utökad byggrätt i planen. För att inte riskera att vattenstatusen i en vattenförekomst försämras måste kommunen vidta och säkerställa alla rimliga åtgärder för att åtminstone minimera påverkan från planområdet. Det framgår inte hur, d. v.s. vilka åtgärder som ska vidtas för att inte försämras statusen, samt vilka åtgärder som ska vidtas för att förbättra statusen. Miljökvalitetsnormerna för vatten är juridiskt bindande och anger vilken status som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Det innebär att åtgärder inte får vidtas som riskerar att försämra vattnets status men det innebär också att rimliga åtgärder ska vidtas så att vattenförekomsten kan uppnå god status. I sin planering och planläggning ska kommunen därför visa att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning bidrar till att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer.

Vid samrådet 2015 beskrev länsstyrelsen i sitt yttrande vikten av att området ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Länsstyrelsen bedömer att aktuellt planområde faller in under 6 § LAV, vilket innebär att kommunen har en skyldighet att bestämma ett verksamhetsområde både för dricks- och spillvatten för aktuellt planområde innan antagandet av planen. Länsstyrelsen gör också bedömningen att för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten ska uppfyllas, skydda Lyckebyån (Kyrksjön) som också är en dricksvattentäkt nedströms, tillsammans med en säker dricksvattenförsörjning inom planområdet, måste kommunen se till att samtliga fastigheter inom planområdet ansluter till det kommunala dricks- och spillvattennätet.

Dagvatten hanteringen är mer utförligt beskriven i planbeskrivningen. Men kommunen har inte säkerställt att en godtagbar dagvattenhantering kommer till stånd i och med detaljplanen. Vid samrådet påpekade Länsstyrelsen att flera frågor behövde besvaras. Vissa av dessa har besvarats i granskningshandlingarna men inte alla. Planen medger utökade byggrätter samt möjlighet till komplementbyggnader. Andelen hårdjord yta kommer vid planens genomförande öka vilket kommer påverka dagvatten samt avrinningen från området. Enligt planbeskrivningen ska dagvatten tas omhand på varje fastighet samt i diken längs med gata.

Länsstyrelsen anser att plankartan ska kompletteras med bestämmelse som reglerar andelen hårdjord yta på berörda fastigheter eller liknande bestämmelser, exempelvis anlägga fördröjningsmagasin, för att säkerställa att MKN vatten inte påverkas negativt. Vidare ska diken, eller andra ytor som är nödvändiga för hantering av dagvatten, på plankartan säkerställas med planbestämmelse. Detta är frågor som ska redovisas i detaljplan och kan inte lösas genom senare bygglov.

Med anledning av förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring ljudnivå från vägtrafiken för att visa på platsens lämplighet vad gäller bostäder.

Strandskydd

De särskilda skäl som åberopas vad gäller 7 kap 18 c-d Miljöbalken ska revideras då punkt 2 inte anses giltig i detta fall. Även punkt I bör förtydligas, i planbeskrivningen står det " gäller där befintliga fastigheter intill och över vatten med gammal hävd finns". Länsstyrelsen undrar vad som menas med "över vatten".

På plankartan finns flera vattenområden med bestämmelse **W1**. Länsstyrelsen vill påminna om att bygga eller renovera en brygga är en vattenverksamhet som kan kräva tillstånd. Tillståndsplikten regleras i Miljöbalkens 11 kap. om vattenverksamheter. Vidare bör rimligen endast en brygga tillåtas per fastighet som direkt angränsar till W1. Även om ett landområde i direkt anslutning till vatten är ianspråktaget ska vattenområdet normalt anses vara tillgängligt för allmänheten. Att anlägga nya bryggor på de nu aktuella vattenområdena skulle utvidga hemfridszonerna och få en avhållande effekt på allmänhetens möjligheter att röra sig intill vattnet. I stället bör det planeras för en gemensam brygganläggning i området.

Allmänt

På plankartan anges högsta vånings tal, detta ska ersättas med högsta byggnadshöjd eller liknande för att höja rättstillämpningen. Vilket medför att även v1, bör ändras.

Jord och skogsbruk

Jordbruksmark är skyddad enligt miljöbalkens 3 kap 4 §, vilket innebär att marken endast får tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och där rimliga alternativ saknas. I planförslaget finns motivering av ianspråktagandet av åkermark. De utpekade områdena för bostäder bör tydligare motiveras i förhållande till rimliga alternativ. Nya bostäder kan byggas på platser som inte tar jord- och skogsbruksmark i anspråk inom och utanför planområdet.

Rådgivande

Planbestämmelsen bör förtydligas vad gäller vilka värden eller liknande som ska beaktas med hänsyn till värdefull kulturmiljö. Det är en fördel för allmänheten och sakägare om detaljplaner som kommunen arbetar med finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Naturvård

I planbeskrivningen anges att det finns ett antal biotopskyddade objekt. För att skada dessa krävs dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För att få dispens krävs särskilda skäl, vilket framkommer i planbeskrivningen. De biotopskyddade objekten behöver dock inventeras och påverkan på dem beskrivas mer utförligt. Kommunens översiktsplan i kapitlet om LIS-områden beskriver vikten av en inventering av flora och fauna innan exploatering sker vid sjön. Någon inventering har dock inte genomförts vilket gör att eventuell påverkan i dagsläget inte kan bedömas.

Förorenad mark

För de platser som är kända och angivna i planbeskrivningen gällande förorenad mark måste markundersökningar göras gällande föroreningar redan vid kommande exploatering om grävning i marken sker intill eller på dessa potentiellt förorenade områden. Det bör också säkerställas att dessa fastigheter förses med kommunalt dricksvatten och inte vatten från enskilda vattenbrunnar.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Efter genomförd granskning har en dagvattenutredning upprättats i syfte att ge förslag på åtgärder som säkerställer att MKN vatten inte påverkas negativt. Plankartan förses med erforderliga bestämmelser. Planbeskrivningen kompletteras med text och information om vilka åtgärder som ska vidtas för att inte försämrats statusen avseende MKN vatten samt vilka åtgärder som ska vidtas för att förbättra statusen avseende MKN vatten. Dagvattenutredningen biläggs som planhandling.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om trafikbuller utifrån Boverkets rekommendationer, Hur mycket bullrar vägtrafiken.

De särskilda skäl som åberopas vad gäller 7 kap 18 c-d Miljöbalken revideras i planbeskrivningen avseende punkt 2 och punkt 1 förtydligas. Formuleringen "över vatten" förtydligas.

Samtliga fastigheter kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet och planområdet kommer innan planen antas att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Plankartans bestämmelse W1 justeras till att gälla "endast en brygga per fastighet som direkt gränsar till W1". Ny bestämmelse W2 tillförs, "en gemensam brygganläggning får anläggas".

Bestämmelsen om antal våningar och bestämmelsen v₁ kvarstår då planen handläggs med normalt planförfarande och påbörjades under 2014 samt att merparten av aktuellt planområde omfattar befintlig bebyggelse.

De utpekade områdena för bostäder på jordbruksmark ges en tydligare motivering i förhållande till rimliga alternativ i planbeskrivningen. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp gör att placeringen av dessa nya tomter innebär en förtätning och en god resursanvändning av ny infrastruktur.

Planbestämmelsen f förtydligas.

Beskrivningen av påverkan på de biotopskyddade objekten i form av stenmurar i odlingslandskapet förtydligas i planbeskrivningen.

Samtliga fastigheter som berörs av markföreningar kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Här säkerställs att dessa fastigheter förses med kommunalt dricksvatten och inte vatten från enskilda vattenbrunnar. Planbeskrivningen kompletteras med text om att markundersökningar inom förorenade områden hanteras i bygglovsskedet.

Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning

5 :3 Markförhållande.

Samfälligheten O är en oregistrerad samfällighet som bör utredas, det finns nämligen mer markområden inom detaljplanen som är samfälliga men som inte är redovisade på kartan. Om den inte ska utredas och registreras ska den istället benämnas som "oregistrerad samfällighet". Dessutom saknas det fastigheter i listan som berörs bland annat Klättorp 1:34.

Genomförandefrågor

8.1.3

Vissefjärda-Långasjö enskilda vägar blir inte huvudman för allmän plats och lokalgatan. Det är kommunalt huvudmannaskap. Det är således kommunen som ansvarar för skötseln och underhållet för allmän platsmark och lokalgata.

Plankartan

Fastigheten Klätörp 1:32 har ett officialservitut över Klätörp 1:25 gällande väg. Detta är inte redovisat i kartan eller i planbeskrivningen. Området där detta servitut är beläget är redovisat som naturmark, detta bör istället vara kvartersmark.

Då markområdet blir naturmark och kommunalt huvudmannaskap ska kommunen på egen begäran eller fastighetsägarens begäran lösa in markområdet. Då kan servitut upphöra då den är planstridig. Antingen får ni anvisa ny möjlighet till utfart eller så måste servitutet säkras genom planen.

Inom tex Klätörp 1 :23 & 1 :22 stämmer inte ledningsrätten och u-områdena överens. En total översyn är på sin plats. På fastigheten Klätörp 1:32 ligger befintlig byggnad på prickmark. Detta bör justeras eller varför är det inte konsekvent då det har ordnats på andra fastigheter bland annat Klätörp 1:26.

Angående minsta fastighetsstorlek. Antingen får ni välja mellan den som avser hela detaljplanen eller e_1 bestämmelsen. Dock ska det stå minsta fastighetsstorlek och inte tomt. Tomt är inte att likställa med fastighet.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Samfälligheten O anses inte behöva utredas inom ramen för planarbetet utan kan skjutas på framtiden och benämns därför oregistrerad samfällighet.

Listan för fastigheter som berörs revideras med de nya fastigheter som bildats under planprocessen. Huvudmannaskapet kommer att ändras för allmän platsmark NATUR inför granskning 2.

Officialservitutet till förmån för Klätörp 1:32 över Klätörp 1:25 ska kvarstå och redovisas i planbeskrivningen. U-områden för ledningsrätter justeras där så erfordras utifrån inmätta ledningar vilka i några fall avviker i läge i relation till illustrerar ledningsrätt.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek förtydligas genom att e_1000 utgår och den allmänna bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek kvarstår. Detta medför att bestämmelsen e_2 får benämning e_1 .

Trafikverket

Granskning

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket har lämnat yttrande i tidigare planskede och hänvisar till detta, med följande justeringar och kompletteringar.

Vägar

Genom planområdet passerar en lokalgata med enskild väghållning. Norr om planområdet ansluter lokalgatan till väg 520. Söder om området ansluter lokalgatan till väg 504 och väg 28.

Åtgärder som behöver genomföras på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av nya exploateringar ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Om en konsekvens av detaljplaner genomförande i området föranleder åtgärder på det statliga vägnätet måste kommunen vara beredd att bidra med finansieringen av dessa tillkommande åtgärder. Innan dessa åtgärder kan genomföras måste ett finansierings- och genomförandavtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket ser positivt på kommunens planer på att utveckla Klättorp. Trafikverket anser också att det är viktigt att kommunen vid exploateringsplaner säkrar att planområden kan nås med säkra gång- och cykelvägar samt med bra kollektivtrafikanslutning, för att skapa förutsättningar för hållbara resor. Idag finns inga gång- eller cykelvägar inom eller i direkt anslutning till det aktuella planområdet, men i planbeskrivningen anges att kommunens ambition är att i framtiden anlägga ett gångstråk längs sjön för att korta avståndet mellan planområdet och samhället. Planområdet ligger ca 1 km sydöst om Vissefjärda tätort, med handel, skola och tågstation, och det finns goda förutsättningar för att skapa en attraktiv gång- och cykelförbindelse till tätorten.

Trafikverket anser det därför angeläget att kommunen utreder och färdigställer en gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och Vissefjärda samhälle snarast för att öka attraktiviteten och skapa en säker och trygg gång och cykelförbindelse. Trafikverket vill påminna kommunen om att det i Regionala Transportplanen för Kalmar Län 2014-2025 inte finns någon gång- och cykelväg på sträckan mellan Vissefjärda och Klättorp inplanerad och prioriterad. Utformning och anslutning av gång- och cykelväg samt gång- och cykelöverfarter som berör statlig väg ska samrådas med Trafikverket, och vid behov får genomförande samt drift- och underhållsavtal upprättas.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har tagit del av informationen vilken inte föranleder någon ändring i planhandlingarna.

Arbete med framtagande av gång- och cykelplan för Emmaboda kommun pågår.

Karlskrona kommun

Yttrande över detaljplan för Klätörp och södra Kyrkeby, Emmaboda kommun – granskning

Emmaboda kommun har skickat ut en granskningshandling till detaljplan för Klätörp och södra Kyrkeby. Förslaget innebär en komplettering med ca 12 nya villor som en komplettering till befintlig bebyggelse. Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått förslaget på remiss där svar önskas senast den 16 januari 2017. Efter överenskommelse med Åsa Albertsson, avdelningschef Emmaboda kommun, har vi fått en förlängd svarstid till den 20 januari.

Även denna tid är dock för kort för att hinna hantera frågan eftersom det är av stor vikt att ärendet behandlas av kommunstyrelsen eftersom detaljplanen berör mellankommunala intressen i och med närheten till Lyckebyån. Denna tjänsteskrivelse skickas ut med förslag till beslut till Emmaboda kommun i avvaktan på kommunstyrelsens beslut den 7 februari 2017.

Karlskrona kommun har tidigare i ett yttrande daterat 2016-02-26 framför synpunkter på förslaget med anledning av närheten till Lyckebyån som är Karlskrona kommuns primära vattentäkt. Vi efterfrågade då en dagvattenutredning och planbestämmelser alternativt genomförandeavtal som säkerställer tillkomsten av nödvändiga skyddsåtgärder, så att vattenkvaliteten i Lyckebyån kan garanteras.

Efter en genomläsning av detaljplanens granskningshandlingar har nu kommunens planavdelning samt VA-avdelning konstaterat följande:

Det har inte tagits fram någon dagvattenutredning men planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur dagvattenhanteringen avses utföras (s.32) Av förslaget framgår att de enskilda fastighetsägarna ska ansvara för lokalt omhändertagande på den egna fastigheten och en enskild vägförening ansvarar för infiltration av dagvatten inom vägområdet genom gräsbeväxta infiltrationsstråk. Dessa lösningar finns inte reglerade genom planbestämmelser. Det finns t.ex. inga planbestämmelser om ytor för dagvattenhantering, ingen höjdsättning på varken gator eller kvartermark. Det finns inte heller någon planbestämmelse om markbeläggning på gatorna och de infiltrationsstråk längs gatan som det står i planbeskrivningen att detaljplanen ska säkerställa. Därmed finns inget hinder för att gatorna asfalteras till sin fulla bredd och att höjdsättningen förändras på ett sätt som gör att dagvattenhanteringen inte fungerar.

Vad gäller genomförandeavtal står det i handlingarna att ett avtal om skötsel, av allmän plats mellan berörda fastighetsägare och kommunen kan om möjligt upprättas för att kunna genomföra detaljplanens intentioner. (s. 36) Vi anser fortfarande att det behövs upprättas ett genomförandeavtal som säkerställer nödvändiga skyddsåtgärder, alternativt att utformningen styrs genom planbestämmelser.

Bedömningen i detaljplanen är förtätningen av bebyggelse inte bidrar till risk för försämring av den ekologiska statusen i Lyckebyån med motiveringen att de enskilda avloppen som finns kommer att anslutas till kommunalt VA och att dagvattnet omhändertas på respektive fastighet, samt i vägområdets kanter gräsbevuxna ytor. Som nämnts tidigare är dagvattenhanteringen inte säkerställd i detaljplanen och det är också viktigt att de enskilda avloppen verkligen blir anslutna till kommunalt VA.

Av handlingarna framgår att det sedan samråds förslaget utgått 13 tomter i den norra delen och det kvarstår endast 12 tomter som en komplettering i befintlig bebyggelse. Detta är positivt eftersom påverkan på vattenkvalitén i Lyckebyån blir mindre än i tidigare samrådsförslag.

Under förutsättning att dagvattenhanteringen sker så som det är beskrivet i handlingarna och att de enskilda avloppen ansluts till kommunalt VA är detaljplanen godtagbar. Synpunkterna som lämnats tidigare kvarstår dock eftersom dessa inte bedöms hanteras tillräckligt i och med att föreslagna dagvattenlösningar inte är säkerställda genom varken planbestämmelser eller genomförandeavtal. Därmed är bedömningen att finns risk för brister i samordningen av de mellankommunala intressena. Mellankommunala intressen är ett av de allmänna intressen som kommun ska ta hänsyn till, tillämpa och följa i planer och beslut enligt PBL (2010:900) 2 kap 3§. Frågan om hur mellankommunala intressen samordnas är en fråga som bevakas av Länsstyrelsen.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Efter genomförd granskning har en dagvattenutredning upprättats i syfte att ge förslag på åtgärder som säkerställer att MKN vatten inte påverkas negativt. Plankartan förses med erforderliga bestämmelser.

Planbeskrivningen kompletteras med text och information om vilka åtgärder som ska vidtas för att inte försämrats statusen avseende MKN vatten, samt vilka åtgärder som ska vidtas för att förbättra statusen avseende MKN vatten. Dagvattenutredningen biläggs som planhandling.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Emmaboda Energi och Miljö AB

I yttranden från tidigare samråd har såväl Länsstyrelsen som andra synpunktslämnare kommenterat behovet av att ett verksamhetsområde för spillvatten inrättas i det område som detaljplanen omfattar.

Emmaboda Energi och Miljö AB är huvudman för de allmänna vattentjänsterna i kommunen och har som sådan ingen avvikande uppfattning i frågan. Arbete pågår för att ta fram ett underlag för verksamhetsområde för spillvatten för att komplettera det befintliga verksamhetsområdet för dricksvatten. Detta underlag kommer sedan att framläggas för beslut i kommunfullmäktige.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har tagit del av informationen. Först när beslut att anta verksamhetsområde för dricks- och spillvatten är fattat kan detaljplanen tas upp för antagande.

Organisationer och föreningar

Kalmar läns museum

Angående förslag till detaljplan för Klättorp och Södra Kyrkeby i Vissefjärda samhälle, Emmaboda kommun.

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Emmaboda kommuns detaljplan för Klättorp och Södra Kyrkeby. Planens syfte är att reglera befintlig bebyggelse så att byns kvalitéer och byggnaders kulturvärden bibehålls och att tillgängligheten till Kyrksjön säkerställs. Planen syftar även till att möjliggöra avstyckning av nya byggrätter/tomter utifrån utpekat LIS-område.

Planförslaget utgår i huvudsak från den kulturmiljöutredning som läns museet tagit fram för planområdet. I denna konstateras att planområdet bör tåla viss tillkommande bebyggelse utan att miljöns riksintressanta kulturvärden riskeras. En förutsättning är att den nya bebyggelsen placeras och utformas så att de kulturvärden som finns i miljön även fortsättningsvis blir avläsbara och tydliga. Läns museet ser positivt på att detaljplaneförslaget tar hänsyn till värden som lyfts fram, dock med ett undantag som gäller Anneborgs gårdsmiljö. KLM vidhåller tidigare framförda synpunkt om att markområdet alldeles norr om Anneborgs gårdsmiljö bör förbli obebyggt.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har tagit del av informationen. Området norr om Anneborgs gårdsmiljö övergår från kvartersmark till allmän platsmark, NATUR.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploateringen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om att Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

E.ON Elnät

Yttrande över granskning av detaljplan för Klättorp och Södra Kyrkeby, Emmaboda kommun.

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

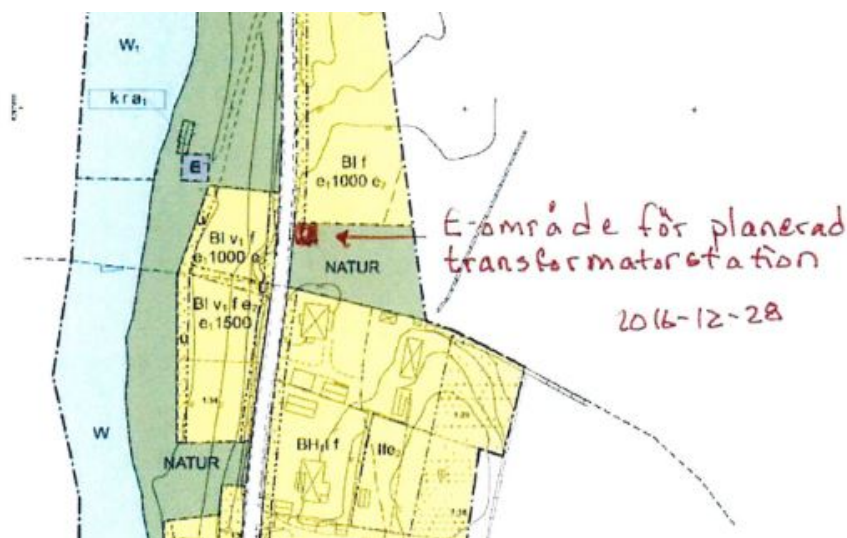
Teknisk försörjning elnät

I Plansamrådsredogörelsen 2016-11-14 redovisas E.ON Elnäts yttrande.

"Tekniska förvaltningens kommentar" har bedömt att vår begäran av E-område för ny transformatorstation kan utgå när norra delen av exploateringen slopats.

Vår bedömning och våra beräkningar visar att det inte finns tillräcklig kapacitet i de befintliga 0,4 kV jord kablarna för den föreslagna förtätningen av bebyggelse, med ca 6 tillkommande fastigheter i den norra delen av planområdet.

Därför hemställer E.ON Elnät om att det i plankartan sätts ut ett Ei-område (se bifogad karta), med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. E.ON Elnät yrkar på att plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.



Tekniska förvaltningens kommentar:

Plankartan kompletteras med E-område utifrån E.ONs önskemål.

Privatpersoner

KK CR

- Jag ber dig rita in en tomtstyckning i detaljplanen också, enl. bifogat.
- Hus B har ingen El, vatten, avlopp idag, så det huset är en potentiell kund till Kommunens vatten och avloppssystem.
- Längs bygatan kanske vi även vill ha en Busskur någonstans inritad.
- då Kommunen är uppdragsgivare tillika betalare och beställare till detaljplanen, förmodar jag de även samtidigt skriver in handlingsplan för fjärrvärmenät samt vägunderhåll i Kommunal regi. Sopning/snöskottning etc.
- Ber dig även rita in en sänkning av hastigheten till 40 km/h genom byn, och 3 farthinder (början, mitten, slutet av Jyn)

Vi hoppas Länsstyrelsen fastställer att de 2 önskade tomterna på Klättorp 1:25 inte är lämpliga för byggnation den 16 maj.



A = TOMT 1300 m²
 B = TOMT 2300 m²
 C = TOMT 1000 m² - HAR VÄRIT SKOLA & BIO, MÖJLIGT DAGIS
 D = VÄG TILL TOMT
 E = CARPORT

KLÄTTORP 1:20 VILL INTE HA SKYMMANDE BYGGNADER
 PÅ 1:25

Tekniska förvaltningens kommentar:

- a) *detaljplanen reglerar minsta tillåtna tomtstorlek till 1000 kvm. Förändring av fastighet sker genom en ansökan om avstyckning/klyvning hos Lantmäteriet. Detta hanteras inte i detaljplanen.*
- b) *alla fastigheter inom planen avses anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Det finns inget i detaljplanen som hindrar ett anslutande av flera huvudbyggnader inom samma fastighet. Mer information lämnas av Emmaboda energi och Miljö AB.*
- c) *Buskur regleras inte i detaljplan. Vid framtida behov kan en sådan placeras inom allmän platsmark efter lokaliseringsprövning.*
- d) *Kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser innebär att kommunen, alternativt avtalad aktör ansvarar för skötsel som sophämtning, snöröjning etc. Utbyggnad av fjärrvärmenät ingår inte utan prövas och beslutas av ansvariga politiker.*
- e) *Gällande hastighetsbegränsning och eventuella farthinder regleras inte i detaljplan utan kan, när planen är antagen, hanteras av teknik- och fritidsnämnden som har beslutanderätt för kommunala gator.*

SB CG

Vi är tacksamma att Lantmäterimyndigheten har påpekat vårt officialservitut som belastar fastigheten Klätörp 1:25. Det är också viktigt och bra att servitutet i form av väg till Klätörp 1:32 redovisas på plankartan och att plankartan tillförs bestämmelsen a₂. Denna väg är den enda praktiskt möjliga väg att nå fastigheten. Klätörp 1:32 har i realiteten ingen gräns mot bygatan som det går att anlägga någon väg ifrån.

På sidan 18 står att hastigheten genom byn ska sänkas och att vägen ska utformas med "hastighetsdämpande åtgärder". Det låter oerhört positivt. Några tankar och synpunkter som tillkommit sedan senast. Idag finns 19 bostadshus i Klätörp/Kyrkeby inom det område som ska planläggas. I detaljplanen föreslås ytterligare 12 bostadshus (varav 3 redan har fått bygglov) + att ytterligare 3 bostadshus kan tillkomma om nuvarande ägare till 1:18 och 1:24 vill stycka av. Detta ger sammanlagt 15 nya bostadshus. Detta är ingen liten utbyggnad av byn. Samtidigt är det i samklang med nuvarande fastighetsägares önskemål. Att en by som hittills tagit 100-200 år på sig att växa till 19 bostadshus på tio år eventuellt kommer att utökas till kanske 34 bostadshus kräver noggrannhet och varsamhet vid bygglov. Vi hoppas att detta tillgodoses.

- I byns norra del på östra sidan av vägen är det inritat tre tomter. De två sydligaste tomterna kunde strykas till förmån för brukandet av åkermarken och den känsla av kulturmark som finns idag. Det kan inte vara av "väsentligt samhällsintresse" att åkermarken bebyggs. Likaså är det inritat två stigar över åkermarken. Stigar som idag naturligtvis inte finns eftersom det inte är tillåtet att gå över åkermark som brukas. Stryk stigarna från kartan.
- I detaljplanen har det framställts som om tillgängligheten till Kyrksjön ökar i och med detaljplanens framtagande. Detta har vi svårt att se. Att gå ner till Kyrksjön från vägen vid grillplatsen blir helt omöjligt om två fastigheter ska styckas av. Den föreslagna "remsan" natur från vägen går inte att använda eftersom den blockeras av en stenmur + att marken är brant just där. Detta ger en minskning av tillgängligheten till sjön. Det blir dessutom omöjligt att använda grillplatsen om inte en del av stenmuren tas bort och en ny väg anläggs. Men det är naturligtvis fastighetsägaren som måste bestämma om grillplatsen brukande och dess tillgänglighet.
- Den "tekniska anläggning" som finns vid grillplatsen går inte att nå om två tomter styckas av vid grillplatsen. I alla fall inte om de styckas av på det sätt som de är inritade på plankartan. Detta är analogt med tillgängligheten till grillplatsen.
- Bebyggs grillplatsen och midsommarängen så kommer stora delar av de sammanhållna stenmurarna att påverkas. Enligt detaljplanen så är stenmurarna biotopskyddade objekt och det krävs dispens enligt miljöbalken. Det ska finnas särskilda skäl att riva murarna eller göra hål i dem. Finns det särskilda skäl att utöka Klättorps by med i "värsta" fall 15 nya hus?
- På planritningen är husen på grillplatsen, midsommarängen och huset på tomten längst söderut ritade med gavlarna mot bygatan. Är det bestämt att de ska ligga så eller är det inritade bara som "illustration"? Om det är tänkt att de ska ligga med gavlarna mot bygatan så kommer detta att bryta mot hur den övriga byn är bebyggd. Samtliga nuvarande bostadshus har sin långsida mot bygatan. Vi tycker att det är viktigt att byn bevarar sitt utseende så långt det är möjligt.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Officialservitutet avseende väg till Klättorp 1:32 över Klättorp 1:25 redovisas i planbeskrivningen och kommer att gälla likt tidigare och varför någon bestämmelse inte krävs i plankartan.

Kommande lovprocesser ska hantera ny- och tillbyggnader med stor noggrannhet och varsamhet.

Kvartersmarken i norra delen av planområdet (östra sidan) minskas. Redovisade stigar i plankartans grundkarta ses över och justeras. Upprättande av detaljplan ska inte påverka tillgängligheten till vattnet och strandkanten.

Tillfarten till den tekniska anläggningen vid "grillplatsen" samt densamma har säkerställs i planen genom bestämmelsen a2. Befintlig öppning genom stenvuren ska i första hand användas och säkerställer en god tillgänglighet. Om det krävs kan övergångar eller ramp över stenvuren anläggas, vilket kan kräva tillstånd.

Vid byggnation av markområden "grillplatsen" och "midsommarängen" ska stenvurarna så lång möjlig bevaras och befintlig öppning användas för in- och utfart. Stenvurarna är biotopskyddade objekt och det krävs dispens enligt miljöbalken för eventuell håltagning. Kommunen gör bedömningen att utpekade byggrätter kan bebyggas utan ny håltagning i stenvur. Om annan utformning önskas ska dispens sökas och särskilda skäl åberopas.

Illustrationen i planbeskrivningen är inte bindande när det gäller hur ny bebyggelse ska placeras med kortsidan mot gatan utan det hanteras i framtida bygglov. Det finns emellertid flera komplementbyggnader och enstaka huvudbyggnad som idag är placerade med gavel mot gatan. I kommande lovprövning ska stor hänsyn tas till befintlig kulturmiljö.

P-O B

Synpunkter på Detaljplan Klättorp och Södra Kyrkeby.

Jag anser att en gemensam utfart för de föreslagna tomterna på Klättorp 1:25 och Kyrkeby 4: 1 vore det allra bästa. Detta för att slippa fler farliga utfarter och att man då fick ner garagen på en lägre nivå. Dessa kunde ligga i nedkanten mot sjön. Då blir det lättare att allmänheten får tillträde och utsikten över sjön bibehålls. Utfarten från dessa fastigheter kunde dras gemensamt med utfart vid sågen.

Beträffande storleken på husen låter detta väldigt konstigt. Den intilliggande fastigheten (Blanking) tycker jag smälter väl in i bebyggelsen.

Bygg samma typ i suterräng, ej våning 3. Detta är något som inte passar nybyggen i byn. Bygglovsritningen visar en bostadsyta på 234,9 m². Ni säger att boytan inte får överstiga 180 m². Total byggyta får inte överstiga 280 m². ? Dra ned på storleken på husen och visa lite sympati med oss som bor här, så kan alla se och uppskatta sjön.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Tillfart till de nya fastigheterna kommer att ske från lokalgatan. Området mellan fastigheterna och sjön är planlagt som allmän platsmark, NATUR och tillåter inte placering av garage utan är skapat som passage för allmänheten att kunna passera mellan fastigheterna och vattnet.

Tillkommande byggnader uppfyller de i planen ställda krav på största tillåtna byggnadsarea om max 180 kvm på mark. I ovan nämnda bostadsyta om 234,9 kvm ingår samtliga våningsplan vilket ligger till grund för beräkning av bygglovsavgift.

MM

I första hand motsätter jag mig att planen antas.

I andra hand vill jag att planen ändras så att all ny bebyggelse stryks. I det ingår att även den byggrätt som skapas för de befintliga men olovliga byggnaderna på Klättorp 1:33 skall tas bort.

SYNPUNKTER

Natur- och kulturmiljön

Byn ligger inom område som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården och måste hanteras på ett varsamt sätt. Istället för att exploatera området skall det istället skyddas från ny bebyggelse. Jag vill att området från Norra Maderna, N. Kyrkeby och ner genom S.Kyrkeby, Klättorp och Udden skall behållas i befintligt skick och vara ett sammanhängande kultur och naturområde för samtid och framtid.

Kalmar läns museums kulturmiljöutredning visar mycket bra på de höga kulturvärden som finns inte bara i byggnaderna i sig, utan även i själva bystrukturen och jordindelningarna, där även samfällighetsmark ingår. De fantastiska stenmurar som delar in markerna med betande djur ger området både skönhet och karaktär. Området är i dag ett omtyckt rekreationsområde för invånare i närområdet, besökare och långväga turister. Omgivningen ger läkning och inspiration för både kropp och själ. Den gamla Kungsvägen utnyttjas idag som promenad-, cykel- och ridväg mm. En och annan turistbuss kommer också hit. Rådjur, älg, tranor, gäss med flera syns på fälten. Tidigare fanns här gott om sångsvan som vi hoppas ska komma tillbaka. Spår efter vildsvin hör till bilden. Istället för att exploatera området bör det skyddas och arbetet bör istället inriktas på att lyfta fram de miljö- och kulturmiljövården som finns.

Trots att alla vet att kulturmiljön är känslig planeras det för bebyggelse t o m vid stranden. Varför finns det ingen ordentlig konsekvensutredning hur de nya byggnaderna kommer att påverka kulturmiljön. Jag ifrågasätter också varför det i det närmaste helt saknas en relevant miljöutredning. Områdets flora och fauna är fantastisk men den biologiska mångfald tycks vara ointressant då det ska byggas. Miljöer runt Anneborgs lada, de stora träden och den betade hagen gör att här finns flera arter av fladdermus, ugglor, vråkar, hökar, glador, starar, hackspettar, trastar och småfåglar. Här finns bålgetingar, olika sorters humlor, sländor, baggar, fjärilar, smådjur, 2 sorters huggorm, rådjur, räva, grävling m.fl.

Ovanför hagen finns en knutpunkt för sträckande sångsvan och andra flyttfåglar. Högt över hagen ses också vår havsörn cirkulera. Kulturmiljön och naturmiljön är sammanflätade i varandra och beroende av varandra för sin existens. Det går inte att börja klippa i detta och tro att inget försvinner. Om man hade gjort en ordentlig miljöundersökning hade man även förstått varför man inte skall byggas i byns gamla sandtag (vid Anneborgs lada). Värdet på att det förblir obebyggt kommer att öka. En framtida möjligt att ladugården och ladan återigen börjar att användas för djurhållning ser jag däremot fram emot.

Nybyggnationer i Klätörp och Kyrkby främjar inte vår kultur- och naturmiljö eller vårt tillträde till stranden. Det är bara att titta på byggnaderna på Klätörp 1:33 och 1:32. Kalmar läns museum konstaterar att byggnationerna på Klätörp 1:32 och 1:33 har en negativ påverkan på kulturmiljön.

Jag motsätter mig den privatisering av stranden som nu genomförs och vill att strandpromenaden hålls öppen. Allmänheten har alltid haft tillgång till stranden och så skall det förbli. Marken vid Klätörp 1:33 och längs stranden bör istället återställas som den tidigare var. Den har aldrig varit byggbar.

I kommunens eget kulturmiljöprogram så har man hoppat över samfällighetsmarken och området norr om Anneborgs lada med Klätörp 1:16 och stigen ner till sjön (Klätörp 1:33 omnämns inte heller). Varför har man gjort det?

Vem har fått för sig att det helt plötsligt ska byggas på grillplatsen och på midsommarängen? Vi har flera häckande arter av sjöfågel inne i viken, bl.a. sothöna m fl. Här skulle byggnationerna dessutom placeras som om de vore lador eller bodar med gaveln mot sjön? Därutöver ska det tydligen klämmas in en båtbygga. Hur tänker man här om kultur- och naturmiljön? Hur tänker man om allmänhetens tillgång till sjön egentligen?

Varför ska det styckas av och byggas på Klätörp 1:24? Fastigheten saknar både strandrätt och vatten. Stranden har gjorts om till sandstrand av makarna på eget initiativ och erosionen är tydlig. Stranden har sedan privatiserats med egen bygga och båtar. Att börja bygga här skulle förstöra bystrukturen.

Kungsvägen har ett särskilt skydd. Just nu är den asfalterade bredden strax över 3m upp till max 4m. Här vill kommunen bredda med max 5m vilket blir en ökning med 25%.

Det riskerar att allvarligt skadar både kultur- och naturmiljön samt konturen av den ursprungliga vägen som i dag kan skönjas under.

Även LIS-området Klätörp 1:34 och Klätörp 1:35 (här behövs ingen detaljplan) har efter att domstolen sagt sitt förändrats till oigenkännlighet och saknar nu helt skydd mot erosion. Sandbotten är framtagen, väl synlig. Strandpromenaden har alltid legat under vatten vid normala och höga

vattennivåer och det lär bara bli värre. Det är uppenbart att allmänheten inte är önskvärd nere på stranden. Här vill kommunen tillåta orimligt stora byggnader. Det är troligtvis byggnaden Klätörp 1:32, som för övrigt saknar både bygglov och strandskyddsdispens, som står modell för storleken. Hur ska alla dessa stora byggnader passa in i den känsliga kulturmiljön? Enligt byggnadsnämndens förslag till detaljplan så skulle tomterna Klätörp 1:34 och 1:35 bebyggas med max 280m². Nu ser vi i byggnadsnämndens protokoll från 2016-11-14 §68 och §69 att man redan klubbat igenom den vaga och obestämbara byggytan om ca 291,5m² + garage på ca 61,5m² på de båda tomterna. Detta föranleder en att tro att något inte står rätt till med byggnadsnämnden och att man inte längre är lämplig för ansvaret att förvalta vår kultur och naturmiljö.

Särskilt om Klätörp 1 :33

Jag bor på fastigheten Klätörp 1:16. Mitt över vägen mot sjön (sett från min fastighet) finns fastigheten Klätörp 1:33. På denna fastighet finns ett bostadshus som helt saknar bygglov. Bygglovet har undanröjts av såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen och det ärendet vann laga kraft 2013-03-06. Avgörandet innebar att ärendet återförvisades till byggnadsnämnden för ny prövning. Trots att det nu snart gått fyra år sedan ärendet återförvisades har nämnden fortfarande inte påbörjat någon bygglovsprövning. Det trots att JO i beslut 2014-11-25 kritiserade nämnden för att inget hänt. Eftersom inget hänt har jag återigen anmält ärendet till JO och det handläggs där just nu. Planen är utformad så att byggnaderna på Klätörp 1:33 legaliseras. Varför? För mig är kommunens agerande oacceptabelt och jag vill att byggnaden tas bort från planen.

Dessutom saknar byggnaderna på Klätörp 1:33 även strandskyddsdispens. Det fanns ett villkorat beslutet av länsstyrelsen 2004-03-25 och beslutet vann laga kraft tre veckor senare. Enligt beslutet upphör det att gälla "*om byggnadsföretaget inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från denna dag*". Byggnationen på fastigheten påbörjades först under andra halvan av 2007. Med hänvisning till tvåårsfristen får det ses som uppenbart att strandskyddsdispensen hade upphört att gälla när byggnaden uppfördes. Det dispensbeslut som länsstyrelsen beviljade avsåg dessutom en byggnad med helt annat utförande och med annan planlösning än den byggnad som nu finns på platsen. Dispensbeslutet villkorades bl.a. med att länsstyrelsen skulle få godkänna byggnadens exteriör innan den uppfördes. Något sådant godkännande finns inte! Jag förstår inte varför den här byggnaden skall legaliseras i efterhand genom detaljplanen!!

Det handlar heller inte om ett vanligt hus på Klätörp 1:33 utan en byggnad som genom sitt vasstak och övrig exteriör utformning helt avviker från den lokala byggnadstraditionen. När länsstyrelsen avsåg bygglovet uttalade den i beslutet att "*byggnadens takutformning och material väsentligt avviker från den traditionella byggstilen i området*". Varför godkänns denna byggnad när alla andra nya byggnader skall uppföras så att de smälter in i kulturmiljön?

Vad gäller vasstaket är det inte bara en estetisk fråga utan även en fråga om säkerhet. Det är bara 15 meter mellan mitt bostadshus och bostadshuset på Klätörp 1:33. Om vasstaket tar eld riskerar jag att råka illa ut. Mitt hus ligger ost/nordost om bostadshuset på Klätörp 1:33 vilket innebär att det ligger rakt i den förhärskande vindriktningen. Varför vill ni legalisera ett vasstak som ligger 15 meter från mitt hus?

Angående Kyrksjön och vattenskyddsområdet

Det finns i planen ingen relevant utredning angående påverkan på vattnet och vattnets påverkan på byggnader mm. Plankartorna ger inte rättvisa åt hur området egentligen ser ut. Skalor saknas och det går inte att se var de höga vattennivåerna går. Man luras att tro att här finns breda stränder vilket är fel. 2010/2011 och 2011 /2012 har det varit år med höga vattennivåer under höst, vinter och vår. Man borde gjort kartor som visar var det finns risk för översvämning. Området består av sand så det finns både erosions- och rasrisk. Samtidigt ska hänsyn tas till kommande klimatförändringar vilket man inte gjort.

Sammanfattning

Jag vill inte att byn exploateras med ny bebyggelse. Planen hotar både kulturmiljön och miljön. Ingen hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövården.

I planen saknas dessutom relevant utredning om vilka konsekvenser de tilltänkta byggnationerna har för kulturmiljön. Det saknas helt relevant utredning om naturmiljön. Det finns heller ingen utredning om risk för översvämning och erosion. Kort sagt är planen dåligt underbyggd och det känns som ett hastverk trots att arbetet pågått under så lång tid. Jag motsätter mig bestämt att byggnationen på Klätörp 1:33 legaliseras. Byggnaden saknar bygglov och avviker kraftigt från den lokala byggnadstraditionen. Därtill utgör vasstaket en livsfara för mig.

Tekniska förvaltningens kommentar:

För att kunna utläsa planens konsekvenser på kulturmiljön har i tidigt skede en kulturmiljöutredning tagits fram av Kalmar museum.

Kommunen anser inte att påverkan på naturmiljön är av sådan omfattning att den anses vara betydande. Planen har efter samråd minskas till yta, vilket även minskar påverkan på naturmiljön. Naturmiljöfrågor har hanterats i planens behovsbedömning och samrått med länsstyrelsen.

Utredning avseende översvämning och erosion har tagits fram för hela Lyckeby avrinningsområde och bla Kyrksjöns. Utredningen har tagits fram av MSB, myndigheten för samhällsbyggnad och beredskap.

Ett genomförande av detaljplanen förändrar inte tillgängligheten till vattnet eller stranden då det innan planförslaget upprättades fanns fastigheter som omfattar både land och vatten, kan dessa inte ses som allmänt tillgängliga.

Detaljplanen främjar en ändamålsenlig utveckling vid redan gjorda tekniska investeringar. En förtätning i attraktivt läge och på ett sätt som inte påverkar tillgängligheten till vattnet eller kulturmiljön ger en långsiktig hållbar utveckling av landsbygden.

Avgörandet i ärendet kring byggnation på fastigheten 1:33 innebär att ärendet återförvisades till byggnadsnämnden för ny prövning. Ny prövning har inletts med detaljplaneläggning. På grund av svårigheter i många frågor som inte berör fastigheten Klätörp 1:33 har detaljplanens omfattning ändrats vilket påverkat tiden för framtagande av ny detaljplan. En ny bygglovsprövning inom fastigheten Klätörp 1:33 kommer inledas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggnaden på fastigheten Klätörp 1:33 syns i dagsläget inte från vägen. Bebyggelsen i byn är från olika tidsåldrar vilket gör det svårt att avgöra om byggnaden avviker från den lokala byggnadstraditionen. Byggnaden är uppförd enligt regler för brand och utgör inte en större fara än andra byggnader gör för sin omgivning.

Kvartersmarken direkt norr om Anneborgs lada övergår till allmän platsmark, NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen avser inte att bredda vägen genom planområdet. Vägområdet inrymmer även diken. Planbestämmelse LOKALGATA förtydligas så att det framgår att asfaltsytan inte får breddas och dikena säkerställs.

Givna dispenser och lov för fastigheterna Klätörp 1:34 och Klätörp 1:35 följer förslag till detaljplan. Byggnadsarean som anges i beslut om bygglov är en sammanlagd area för samtliga våningsplan.

Planen ger till skillnad mot idag en begränsad möjlighet till framtida avstyckning av nya fastigheter inom planområdet vilket även gäller för Klätörp 1:24, vars fastighet sträcker sig ner till stranden men omfattar inget vatten. Det är lantmäterimyndigheten som prövar lämpligheten av ev framtida avstyckningar.

Efter genomförd granskning har en dagvattenutredning upprättats, vilken biläggs planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras med text och plankartan förses med erforderliga bestämmelser för att säkra en god vattenkvalitet.

Det stämmer att när länsstyrelsen avslog bygglovet för Klätörp 1:33 nämnde de att byggnadens takutformning och material avvek från den traditionella byggstilen i området, men detta var inte skälet till att bygglovet avvisades.

BC m.fl.

Synpunkter till detaljplan för Klättorp och Södra Kyrkeby från Anneborgs delägare (Klättorp 1 :8)

Anneborgs delägare har tagit del av den reviderade detaljplan som distribuerades i slutet av december 2016. Vi konstaterar att Emmaboda kommun generellt har varit inlyssnande till sakägare som har yttrat sig och på ett strukturerat sätt bemött och kommenterat alla synpunkter. Emmaboda kommun har även lyssnat på synpunkter från Anneborgs delägare avseende möjligheten till byggrätter på "midsommarängen" och "grillplatsen".

Det finns dock ett fortsatt förslag om att ta över del av vår mark i kommunal regi genom att NATUR-klassa stora delar av 'midsommarängen' och 'grillplatsen'/'sjötomten'. Anneborgs delägare kan inte acceptera ett sådant förslag. Anneborgs delägare har under de senaste 94 åren bjudit in till midsommarfirande på sina ägor vilket vi kommer att fortsätta med, då det ligger oss varmt om hjärtat liksom möjligheten till grillning och andra sociala sammankomster. Någon expropriering av mark, till följd av att sociala aktiviteter har och kommer att erbjudas av oss på våra ägor, kan dock inte accepteras.

Allmänhetens tillgång till sjön säkerställs genom större NATUR-klassade områden i norra delen av Klättorp. För att dock möjliggöra tillgång till sjön även vid 'grillplatsen' är Anneborgs ägare villiga att tillmötesgå en framtida NATUR-klassad gångstig som löper från lokalgatan till sjön med en bredd om maximalt 10 meter från befintlig tomtgräns i norr, med samma bredd hela vägen.

När det gäller 'grillplatsen' så skulle denna kunna flyttas till de större NATUR-klassade områdena i norra delen av Klättorp, tex intill 'Sågen', men genom att facilitera en gångstig ner till sjön säkerställs även möjligheten till fortsatt grillplats inom den föreslagna NATUR-klassade gångstigen på Anneborgs ägor.

'Sjötomten'/'grillplatsen' med dess strandlinje har ägts av Anneborgs Gård i flera generationer och Anneborgs ägare kan inte acceptera NATUR-klassning och expropriation av strandlinjen såsom har föreslagits i detaljplanen, med undantag för de ca 10 meter som föreslagna gångstigen möjliggör. Viktiga skäl förutom äganderätten är även säkerställande av tillgång till vatten för betande djur som häst och får, samt befintlig fiskerätt.

Vid utformning av en framtida gångstig är det viktigt att denna görs på ett varsamt och för naturen följsamt, och icke förfulande, sätt. För att förhindra åverkan på befintlig stenmur krävs att kommunen bygger en trappa över stenvuren.

Att säkra byns kommunala vattenförsörjning är av stor vikt, och har möjliggjorts tack vare Anneborg och placeringen av pumpanläggningen på

vår 'sjötomt'. Området runt pumphuset i föreslagen detaljplan (E, Teknisk anläggning) tar dock oproportionerligt stor yta i anspråk och ytan om ca 100 m² behöver sänkas till ca 20 m². Dels för att inte ta onödigt mycket mark i anspråk, dels för att minska risken att pumphuset inskränker på möjligheten till rättvänd bebyggelse med fasad mot lokalgata. Pumpanläggningen med dess underjordiska ledningar (u) medför redan begränsningar för bebyggelse och ytterligare begränsningar måste undvikas. Det bör i sammanhanget nämnas att det måste säkerställas att den Bostads-klassade kvartermarken (gulmarkerad mark på detaljplanen) på 'sjötomten' minst måste uppgå till 2000 m², för att möjliggöra två byggrätter, i och med kravet (e1 1000) på minst 1000 m² per avstyckad tomt.

Avseende föreslagen NATUR-klassning på 'midsommarängen' så har 'midsommarängen' aldrig använts av allmänheten för passage mellan lokalgata och åker/skog. Majoriteten av byns invånare bor öster om lokalgatan och når åker/skog direkt från sin tomt. Passage genom föreslaget naturområde är heller inte möjlig pga stenmur, dike, buskar, uthus och staket. En sådan föreslagen passage skulle skära rakt igenom Anneborgs ägor, alldeles intill Anneborgs bostadsbyggnader och förutom att det skulle upplevas som generande och besvärande, skulle den riskera att sänka kvalitén från dagens vältrimmade gräsytor till ett vildvuxet kommunalt naturområde utan funktion. Precis såsom beskrivs i planbeskrivningen kan aktiviteter som idag inryms inom 'midsommarängen' förläggas till andra områden, tex Sågen. Anneborgs delägare kan således av förklarliga skäl inte acceptera någon NATUR-klassning eller annan expropriering av 'midsommarängen'. Allemansrätt råder.

Anneborgs delägare har dessvärre dåliga erfarenheter av rimlig finansiell ersättning, i samband med att VA-anläggningen och pumphuset med dess underjordiska ledningar etablerades. Anneborgs delägare gick med på att VA-anläggningen fick uppföras på vår 'sjötomt' men vi blev dessvärre väldigt besvikna över det låga värde som åsattes för denna uppoffring. Vi förutsätter att Anneborgs delägare vid en NATUR-klassning av en gångstig på 'sjötomten' erhåller en rimlig marknadsmässig ersättning för detta.

Vi noterar det som positivt att kommunen inte har några planer på begränsningar i framtida djurhållning. Det är av vikt att fortsatt djurhållning av exempelvis häst och får i befintlig ladugård skall vara möjlig för att kunna bibehålla det öppna landskapet och förhindra igenväxt av landskapsbild med försämrade in- och utblick. En inskränkning av möjlig djurhållning skulle påverka det historiska sambandet och kulturmiljön.

Vi noterar även att samtliga byggnader på Anneborgs Gård föreslås att klassas som 'särskilt värdefulla byggnader' för att säkra kulturhistoriska värden och med skyddsbestämmelserna (k) och (r). Med en dylik klassificering åläggs Anneborgs Gård och dess ägare ett stort kulturellt och ekonomiskt ansvar och vi undrar följaktligen om det finns något finansiellt bidrag avsatt för detta långsiktiga åtagande?

Tekniska förvaltningens kommentar:

Område reglerat som allmän platsmark, NATUR vid "midsommarängen" övergår till B, bostadsändamål samtidigt som föreslagen användning B bostäder norr om ladan övergår till allmän platsmark, NATUR.

Plankartan omformas så att en ändamålsenlig användning ges för området benämnt "grillplatsen". Byggrätten begränsas av erforderligt område för ledningsrätt, befintliga stenmurar samt tekniska anläggning. E-område som reglerar teknisk anläggning E, minskas och tillgängligheten säkerställs genom servitut.

All mark reglerad som allmän platsmark, NATUR inom planområdet ges enskilt huvudmannaskap. Kommunen avser inte expropriera någon mark inom planområdet.

För information och vägledning om finansiellt bidrag i syfte att bibehålla byggnaders kulturella värde (efter detaljplaneläggning) kontakta Länsstyrelsen i Kalmar, Kalmar museum alternativt Boverket.

EJ

Från Kyrkeby Gårds sida (Emmaboda Vissefjärda Kyrkeby 4:1) ser vi positivt på Emmaboda kommuns önskemål att ge möjlighet till nybyggnation i Klättorp och södra delen av Kyrkeby. "En förtätning av byn" eftersträvas med ökat underlag för gjorda investeringar beträffande vatten, avlopp, elnät, tele och fibernät m.m.

Vi erbjuder mark som varken nyttjas till jordbruk eller skogsbruk. Därför ser vi med bestörtning och förvåning, hur detta erbjudande avvisas. Vi ställer oss frågande till att "Gamla Sågen"-området klassats som NATUR.

"Gamla Sågen" på Kyrkeby har aldrig varit någon samlingsplats för klättorpsborna - områden i Klättorp har utmärkt väl tillgodosett detta behov. Dock nyttjades "Gamla Sågen" under några år i början av 2000-talet som grillplats i samband med kanotuthyrning. Denna verksamhet har här upphört.

Att som någon gör, försöka döpa om Kyrkebys "Gamla Såg" till att ligga i Klättorp, tycks mer tyda på önskemål att knyta sågplanen till Klättorp än på verkliga förhållanden.

Vi motsätter oss således på det bestämdaste, att "Gamla Sågen" på Kyrkeby klassas som naturområde med Emmaboda kommun som huvudman. Den potential som detta område har som mark till bostäder har helt förbigåtts i förslaget. Om "Gamla Sågen" exteriört förblir orörd, kan i händerna på rätt person en annorlunda bostad skapas alternativt nyttjas till ateljé, kontor, handelsbod, café eller liknande.

Vi ser planens förslag som ett stort hot mot privat äganderätt.

Vi har redan verkat för ökad tillgänglighet av natur och intressanta platser på Kyrkeby. Vi har medverkat till att huvudbyggnaden Norra Kyrkeby med park och trädgård samt ekonomibyggnader och Kyrkeby Bränneri byggnadsminnesförklarats enligt kulturminneslagen och att Kyrkeby blivit en del av ett besöksmål av riksintresse. Vi har tillsammans med Skogsvårdsstyrelsen upprättat ett naturvårdsavtal om 9.8 ha i syfte att skapa omväxlande och variationsrik ädellövshagmark. Huvuddelen av detta område är beläget strax söder om mangårdsbyggnaden Södra Kyrkeby.

Genom att arrendera ut jordbruksmark värnar vi om en levande landsbygd med öppet landskap. Detta märks bl.a. i åkern "Sjöträ, an", som istället för att exploateras nu ger en lång obruten vy mot Kyrksjön, innan hantverksbyn med sin förtätade bebyggelse tar vid.

I översiktsplanen från 2014 planerades för en tomt väster om Kyrkeby 4:5. Detta har nu tagits bort och reglerats som allmän platsmark NATUR med bestämmelse att byggnad inte får uppföras. Motargument skulle vara, att utsikten över sjön skymms, att kallvattenledning från sjön till Kyrkeby 4:5 går tvärs över tomten, att avloppsledningarna är nedgrävda i tomten i nord/sydlig riktning liksom fiberkablar och slutligen att grunden till Södra Kyrkebys båtsmanstorp skulle ligga där.

Såvitt jag kan påminna mig har jag inte sett eller skrivit under något servitutsavtal gällande dessa ledningar. Om "rena vilda västern" rätt och det grävts hej vilt på annans mark borde dessa ledningar flyttas och kostnader härför INTE belasta Kyrkeby 4:1. Detta bör gälla även eventuellt andra nedgrävda ledningar, om servitutsavtal fattas. Därför är det bra, att bygatan i planen regleras som allmän plats, LOKALGATA, för att säkra tillgängligheten för allmännyttiga underjordiska ledningar och att kommunen är huvudman härför.

Att ett båtsmanstorp skulle legat här borde inte vara något skäl mot att avstycka en tomt. "Båtsmanslyckan" ligger ju enligt uppgift på det tidigare avstyckade Kyrkeby 1:4.

Vi kan acceptera de tre planerade tomterna avstyckade från Kyrkeby 4: 1 öster om byvägen. Men vi motsätter oss bestämt, att området väster om byvägen mellan Kyrkeby 1:4 och Kyrkeby 4:14 klassas som naturområde med Emmaboda kommun som huvudman. Vi vill även i fortsättningen kunna bestämma över vår egendom.

I första hand önskar vi att man återför den ursprungligen planerade tomten väster om Kyrkeby 4:5 till detaljplanen SAMT att ytterligare två bostadstomter planeras söder härom samt att "Gamla Såg"-huset får benämningen BH(1).

Detta skulle möjliggöra en förtätning av byn samt ökade intäkter för gjorda investeringar. Möjlighet till social samvaro har väl tillgodosetts på annan plats. Kontakten med sjön är påtaglig med vyn över "Sjöträan" strax norrut och tillgänglighet till stranden är säkrad med flera planerade naturgångar.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Huvudmannaskapet för allmän platsmark, NATUR övergår till enskilt huvudmannaskap vilket innebär att marken sköts av berörd fastighetsägare enligt överenskommelse med kommunen. Kommunen avser inte att exproprieras mark inom planområdet.

Kommunalt planmonopol innebär att kommunen ansvarar för att planlägga mark och vatten på ett lämpligt och hållbart sätt så att det kan utvecklas över tid. Kommunen har i tidig dialog med sakägare och genom upprättande av kulturmiljöutredning tagit hänsyn till byns värde och sociala sammanhang. Kommunen anser inte att aktuell mark inom området "Sågen" är lämpligt för bostadsändamål. Området är lågt beläget i förhållande till Kyrksjön.

Kommunen avser säkerställa och främja tillgängligheten till vattnet och byns struktur kopplat till viktiga kulturvärden.

Ledningsrätter avseende vatten- och spillvattenledningar har upprättats med berörda fastighetsägare och finns registrerade hos lantmäterimyndigheten.

HM CM

Vi kan först och främst konstatera att kommunen ändrat i planförslaget på ett positivt sätt för vår egen fastighet då naturmarken mellan vår tomt och vattnet omvandlats till bostadsmark. Det gläder oss även om frågan kring hur kartmaterial kan skilja sig så väsentligt inte har blivit utredd.

Vi kan vidare konstatera att detaljplanen har minskat i omfattning då den norra delen har plockats bort. Detta ska ha varit ett önskemål från markägarens sida. Första tanken var att detta var väldigt positivt, men efter att ha läst samrådsredogörelsen är man inte lika säker på detta längre. Planområdet borde ha varit kvar i sin omfattning och den norra delen d.v.s. odlingsmarken borde ha säkrats som just odlingsmark och inte en plats lämplig för bebyggelse. Nu finns det egentligen inga hinder att söka bygglov fast utanför detaljplan, och sannolikheten att få det torde vara stor med tanke på hur kommunen agerat med tomter i den norra delen av Klättorp (Klättorp 1:34 och 1:35). Mer om detta resonemang längre ner.

Efter att ha läst de inlämnade synpunkterna under samrådstiden kan man konstatera att merparten var mycket kritiska till att den norra delen av Södra Kyrkeby framförallt att odlingsmarken skulle kunna bebyggas enligt detaljplaneförslaget. Men i och med att den norra delen av planområdet

plockas bort med förslag på 13 nya fastigheter reduceras antalet nya fastigheter i detaljplanen. Istället har kommunen nu valt att förtäta Klätörp och Södra Kyrkeby ännu mer än det ursprungliga förslaget. Detta anser vi kan få konsekvenser som inte går att reparera i framtiden, att den unika kulturmiljön byggs sönder och förvanskas.

Nästan samtliga av de inlämnade synpunkterna förklarar att det finns stor risk att den unika kulturmiljön förstörs om området exploateras på fel sätt. Samrådsredogörelsen avslutas med en sammanfattning där kommunen själva konstaterar oron om exploateringen blir stor och omfattande. Vidare står det i sammanfattningen att: *"Syftet med att upprätta en detaljplan är främst att förhindra en okontrollerad exploatering inom ett område där nya tomter efterfrågas"*. Kommunen säger att deras vilja är att Klätörp ska utvecklas i harmoni med befintliga natur-och kulturvärden. Man säger också att tillgängligheten till stranden och möjligheten till social samvaro ska säkras. Bygatans karaktär med vackra utblickar ska bevaras. Låter fint men på det sätt som kommunen valt att agera kring ny bebyggelse i Klätörp och Södra Kyrkeby är anmärkningsvärd på flera sätt.

I det nu förslagna planområdet är det egentligen bara s.k. "sågen" det område som bevarats som naturområde på ett positivt sätt. Denna plats utnyttjas redan idag flitigt av besökare på olika sätt, bad, grillning, camping, fiske och annat socialt umgänge. Det är positivt att detta säkras för framtiden.

Däremot har den s.k. midsommarängen samt en stor del av grillängen blivit utpekade som bostadsmark. Vi kan förstå ägarnas motivering till varför man vill ha det så, men det görs på bekostnad av allemansrätten.

Speciellt gällande grillängen finns risk att marken nedanför de utpekade tomterna inte anses som tillgänglig för allmänheten om avståndet mellan vattnet och tomterna blir för kort.

Enligt planförslaget skulle det kunna vara möjligt att trycka in två tomter på denna mark. I första hand anser vi att marken inte alls ska vara möjlig att bebygga då detta skulle gå emot syftet med strandskyddet. Om nu det ändå landar i bostadsmark bör tomten minskas så det bara är möjligt att bygga ett hus och att marken mellan vattnet och tomten blir tillräcklig i sin omfattning så allmänheten kan nyttja marken enligt strandskyddets principer och allemansrättens andemening utan att hemfridszonen anses störas. På platsen finns också två stenmurar på bäge sidan om byvägen som kommer att påverkas negativt om tomterna på blir en aktualitet vid midsommarängen och grillängen. Flera utfarter måste tillskapas och stenmurarna måste då rivras till vissa delar.

Vidare har kommunen under tiden som arbetet med detaljplanen pågått, först gett strandskyddsdispens och sedan positivt förhandsbesked på tre tomter i norra delen av Klätörp (Klätörp 1:34 och 1:35) samt en tomt i Södra Kyrkeby (4:14). Under hösten har man slutligen gett bygglov för Klätörp 1:34 och 1:35. Två hus som saknar motstycke i Klätörp till storlek. Dessa hus med tillhörande garage kommer att förstöra utsikten för grannarna på

andra sidan byvägen, och även den vackra utsikten över sjön för de som promenerar eller cyklar på byvägen.

Dessa tomter är exempelvis länsstyrelsen kritiska till då de riskerar att förstöra den visuella kontakten mellan vägen och vattnet men kommunen svarar att byggrätt redan getts bland annat genom domstolsbeslut hos MÖD. Men när detta var uppe på beslut hos MÖD prövade man bara lämpligheten att bygga på platsen och tog då inte någon hänsyn till hur det skulle byggas då detta ska hanteras i samband med bygglovshanteringen.

Kommunen skriver själva att syftet med tillskapandet av detaljplanen är att intresset för avstyckning av nya fastigheter ökat efter utbyggnaden av kommunalt VA i området. En anledning till att VA kom till i Klättorp var att man redan då gett strandskyddsdispens för nya fastigheter i byn. Genom att kommunen valde att anlägga kommunalt VA i Klättorp behövde exploatörerna inte själva anlägga egna reningsverk till de nya fastigheterna.

Kommunen säger själva att de anser att det är lämpligt att med: *"en detaljplan styra förutsättningarna för den framtida utvecklingen av Klättorp för att säkra kulturhistoriska värden och tillgängligheten till Kyrksjön"*. Ändå väljer bygg- och miljönämnden att bevilja bygglov under pågående arbete med detaljplanen. Detta är att gå utanför ramarna och ambitionen med detaljplanarbetet. Nu får snarare kommunen rätta detaljplanen efter de beviljade byggloven istället för tvärtom. De beviljade byggloven ger rätt till mindre tomter än vad detaljplanen föreskriver för de aktuella tomterna (Klättorp 1:34, 1:35).

Sedan ifrågasätter vi också den angivna byggnadshöjden och möjligheten till suterrängvåning på de två aktuella tomterna. Att bara ange byggnadshöjd kan vara missvisande för det säger egentligen inte så mycket om hur högt huset blir utan det kan justeras beroende på hur man väljer att rita huset och också hur man väljer att tolka byggnadshöjden, en inte helt okomplicerad fråga. Nockhöjd är ett bättre sätt att ange höjd på huset då det blir lättare för allmänheten att förhålla sig till hur högt det färdiga huset blir. Enligt planförslaget tillåts också enbart hus med en våning. Tittar man på de beviljade byggloven skulle nog allmänheten uppfatta dessa som hus med tre våningar. Även tillhörande garage är på två våningar. Frågan är om egentligen detaljplanen medger detta?

Kommunen har redan gjort fel gällande ett bygglovsärende i samma by. Det innebär att en fastighetsägare trots ett färdigt hus måste genomgå ett nytt bygglovsförfarande. Kommunen gav inte heller alla grannar möjlighet att yttra sig när man skulle ge positivt förhandsbesked för bebyggelse i Södra Kyrkeby (Kyrkeby 4:14).

Det är detaljplanen som ska möjliggöra avstyckning av nya byggrätter/fastigheter utifrån utpekade LIS-område, vilket stärker byn och Vissefjärda. Det skriver kommunen själva gällande syftet med detaljplanen. Varför man då inte själva väljer att följa denna linje är för oss en gåta.

Därför blir vi fundersamma till varför området för detaljplanen har minskats. Så som kommunen har agerat i tidigare ärenden i Klätörp/Södra Kyrkeby, så skulle man inte bli förvånad om de föreslagna tomterna i Södra Kyrkeby (den norra delen av det tidigare planförslaget) blir en realitet i alla fall. Nu gjorde man det enkelt för sig att plocka bort de tomter som fick massiv kritik och istället öka på med antalet tomter på återstående planområde. Det norra området ingår i det LIS-område som kommunen pekade ut och i översiktsplanen anser att man kan bebygga.

Skulle det finnas intresse för en markägare att bygga här skulle kommunen vila sig mot Översiktsplanen och det utpekade LIS-området och kunna bevilja första strandskyddsdispens, sedan positivt förhandsbesked och slutligen bygglov utan att någon skulle kunna opinera sig mot detta. Särskilt med tanke på hur man hanterat tidigare byggplaner i Klätörp. Kontentan av det minskade planområdet riskerar öppna upp för möjligheten att bygga betydligt fler fastigheter i Klätörp samt Södra Kyrkeby än vad som skulle vara lämpligt. Den stora oron under detaljplanarbetet skulle då visa sig vara befogad.

Behåll det ursprungliga förslaget till sin storlek och låt på så vis detaljplanen stärka den norra delen så den förblir orörd. Detta så marken även i framtiden säkras som odlingsmark och skogsmark vilket utgör en viktig del i den kulturhistoriska miljön i Södra Kyrkeby och Klätörp.

Vidare kommentarer till enskilda sidor i detaljplanen:

Sidan 12. I Kap. 7 skriver man om området och att det i den norra delen finns många gamla ekar. Detta är en skrivning som är kvar sedan första förslaget. Det är otydligt vilket område man syftar på. Låt skrivningen vara kvar och utöka området enligt ovan resonemang.

Sidan 13. "Viktiga utblickar och siktlinjer samt ängs- och åkermarkens struktur i landskapet har beaktats vid planläggning av nya bostadsfastigheter". Stämmer inte alls. Beviljade bygglov (Klätörp 1:34, 1:35) kommer att förstöra kontakten mellan byn och sjön, främst för de boende på andra sidan vägen. Dessa bygglov bör rivas upp och rättas till. Tillåt bara en fastighet på dessa två tomter precis som detaljplan föreskriver, tomter på minst 1 500 kvadratmeter, något annat får inte plats enligt detaljplanen. Stryk tomterna på den mark som odlas det vill säga i den södra delen av Södra Kyrkeby. All odlingsmark är värdefull för de som nyttjar den. Detta är också en oerhörd viktig del i den unika miljön i de bägge byarna. Genom att bebygga dessa tomter byggs också de två byarna ihop.

Sidan 14. Felaktig illustration. Gammal version som inte ändrats efter första detaljplaneförslaget. Då det gröna visar var det är tillgängligt för allmänheten. Stämmer inte överens med ändringarna gällande Kyrkeby 1:4 samt Grillängen.

Sidan 16. Felaktig illustration. Gammal version som inte ändrats efter första detaljplaneförslaget. I den norra delen syns tilltänkta tomter på åkern och på andra sidan av vägen. Även marken söder om Kyrkeby 1:4 är numera tillgänglig för allmänheten då den tilltänkta tomten där ströks då den inte var lämplig att bebygga. "Grillängen" har också gjorts mindre.

Sidan 18. Kap 7.2 .3 Kommunen skriver att hastigheten bör sänkas genom byn och att vägen utformas med hastighetsdämpande åtgärder. Vi ser mycket positivt på detta då alldeles för många håller väldigt hög hastighet genom byn. Vi vidhåller fortsättningsvis att de gårdar som historiskt haft djurhållning även i fortsättningen ska ges möjlighet till detta, såsom Klätörp 1:8.

Sidan 18 Kap 7.3 Ifrågasätter fortfarande de uppgifter som anges i detaljplanen gällande vattennivån på Kyrksjön. Beroende på vilken karta man tittar på historiskt så anges vattennivån olika. Måttuppgifterna anges fortfarande som att de utförts mellan 78-97.

Sidan 27 Felaktig illustration. Gammal version som inte ändrats efter första detaljplaneförslaget. Då det gröna visar var det är tillgängligt för allmänheten. Stämmer inte överens med ändringarna gällande vid Kyrkeby 1:4 samt Grillängen.

Sidan 35 Kartan är inte heller här uppdaterad. Även cirklarnas placeringar är felaktiga gällande viktiga sociala platser. Dessa ska flyttas lite söderut. Frågan är om cirkeln gällande midsommarängen överhuvudtaget ska vara kvar i fall kommunen tillåter bebyggelse på denna mark. Någon möjlighet att fira midsommar på denna mark kommer i alla fall inte vara möjlig ifall marken bebyggs. Man hänvisar också till kulturmiljöutredningen vid denna punkt då utredningen pekade på att grillängen och midsommarängen är viktiga sociala platser och marken här inte bör byggas. Nu håller vi med i ägarnas resonemang gällande deras rätt till marken, men man går ändå mot strandskyddets principer ifall man tillåter bebyggelse på dessa platser.

Sidan 37 Kap 8.3.1 Vilka vägar och naturmark syftar kommunen på gällande kostnader för privata fastigheter. Dessa ska skötas av samfällighet/enskild väghållare. Men vilka kostnader menas med detta och vad avses?

Sidan 39 Planområdet medger bostäder och detaljplanen säkerställer en god bebyggd miljö. Bland annat genom placerings- och utformningsbestämmelse för ny bebyggelse. Här har man gått emot traditionen i byn där husen har byggts med viss förskjutning för att inte skymma utsikten. Nya beviljade

bygglov byggs framför befintliga fastigheter. Nya hus byggs i attraktivt läge men förstör läget för de hus som redan finns och där många satsat på sitt boende i tron att utsikten inte ska förstöras då strandskyddet har säkrat detta. Detta är inte demokrati när man väljer att gynna en enskild markägare samtidigt som förhållandena för andra blir avsevärt mycket sämre.

Avslutningsvis kan man också fundera på vem som egentligen ska stå för kostnaden för framtagandet av denna detaljplan. Detaljplanen gynnar enbart de som vill exploatera sin mark och borde då inte var denna som också bekostar planarbetet.

Kulturmiljöutredningen hade varit ett bra underlag för att bevilja och bedöma eventuella nya bygglov utan en detaljplan. Men kommunen har valt att bara där det passar dem och de som vill exploatera sin mark välja de avsnitt i kulturmiljöutredningen som passar in på dessa intuitioner. Exempelvis pekar kommunen ut betydligt fler tänkbara tomter än vad utredningen gör.

Till stor del kan vi tyvärr bara ifrågasätta kommunens arbete och agerande i Klätörp/Södra Kyrkeby. Det ska poängteras att vi inte på något vis är emot utveckling och eventuell ny bebyggelse, men det ska ske på korrekta underlag och i rätt ordning.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har tagit fram ett planförslag som möjliggör en förtätning av Klätörps by. Kulturvärdena har sammanställts av Kalmar museum i syfte att minimera påverkan och säkerställa de värden som finns idag. Kommunen har tagit fasta på Kalmar museums rapport och deras yttrande över planförslaget. Planförslaget ger en förtätning i en by som etablerats under en lång tid med byggnader från olika årtionden. Planbestämmelserna syftar inte till att förvanska utan att säkerställa befintliga värden och nya byggnaders utseende.

Plankartan justeras vad gäller kvartersmark inom ”grillplatsen” och ”Midsommarängen”. Kommunen har från ett tidigt skede haft som tydligt mål att säkerställa tillgängligheten till sjön/stranden och till viktiga sociala platser. Kommunen anser dock att detta kan utvecklas i samspel med nya byggrätter och därmed en förtätning kring redan etablerad infrastruktur i ett för kommunen attraktivt läge. Kvartersmark inom ”grillplatsen” minskas för att skapa en för platsen ändamålsenlig struktur och användning samt minsta påverkan på stenmuren.

Givna bygglov på fastigheterna 1:34 och 1:35 stämmer överens med förslag till detaljplan avseende förslag till egenskapsbestämmelser. Kvadratmeterna som uppges i bygglovet är den totala arean i samtliga våningsplan.

Då detaljplanen dragit ut på tiden har parallella processer (fastighetsbildning och bygglov) uppstått, vilka har hanterats i enlighet med gällande lagstiftning.

Planen regleras med bestämmelse om högst en våning och en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter för huvudbyggnad.

Emmaboda kommunen avser inte planlägga aktuellt område som jordbruksmark när det i översiktsplanen är utpekad som LIS-område. Kommunen vidhåller en minskning av planområdet likt granskningsförslaget. Om markägaren i framtiden ansöker om planbesked för detaljplaneläggning tas frågan upp för beslut och en eventuell planprocess inledas. I dagsläget avser inte markägaren planlägga marken utan vill ha den kvar som jordbruksmark likt dagens förhållande.

Kostnaden för planarbetet finansieras av Emmaboda kommun.

Det är att beklaga att planläggningen av Klätörp och Kyrkeby har tagit oanad lång tid. Dessvärre kräver inkomna yttranden ett nytt omtag vilket resulterar i en ny granskning. Kommunens avsikt är givetvis att utvecklingen av området ska ske i rätt ordning och utifrån rätt underlag. Givna dispenser och lov under planprocessen har skett som parallella processer och följt gällande lagstiftning men också stämts av mot i planförslaget föreslagna bestämmelser.

Kyrkeby 4:14 fick strandskyddsdispens 2015-09-14. Beslutet gällde i 2 år.

Kommunen avser inte att planlägga mark för jordbruksändamål.

Antalet byggrätter har reduceras under arbetets gång.

Planbeskrivningen justeras på de angivna sidorna där uppenbara skrivfel föreligger. Illustrationer revideras så de stämmer överens med plankartan.

MH KH

Vill delge våra synpunkter på ovanstående detaljplan.

Vi tycker att föreslagen detaljplan till stora delar är bra. Kommer enbart ge synpunkter på det som berör vår fastighet Klätörp 1:24. Det är vår egendom och det vill man gärna vara med och påverka. Har synpunkter och åsikter om annans egendom är inte förenligt med vårt sätt att se på livet och främja inte en god grannsämja.

Vill bara förtydliga det som Ni kommenterar på sida 17 av detaljplanen angående "potentiellt förorenade områden", där Klätörp 1: 24 finns omnämnt. Det är inget som i sig påverkar detaljplanen, men denna utredning eller vad man skall säga länsstyrelsen har gjort är en ren skrivbordsprodukt. Länsstyrelsen hade inte informerat om att detta gjordes, gett oss möjligheter

att har synpunkter eller gjort någon fysisk besiktning av vår fastighet. Utan det är en "novell" skriven av en tjänsteman på sitt kontorsrum.

Rätt intressant att det får gå till på detta sätt. Vi hade väl haft möjlighet att överklaga eller dylikt i efterhand, men hanterar man ärenden på detta sätt från början, så känns det som meningslöst att lägga energi på det. Dvs substansen i det länsstyrelsens säger har ingen trovärdighet. Åtminstone inte för oss och det borde egentligen ifrågasättas även av Er.

Vi begärde att om vi så önskar får stycka två tomter från vår fastighet Klätörp 1:24. Detta har i detaljplanen tagits med som erhållna byggrätter. Men det är något oklart om det är två tomter eller en tomt. I plansamrådsredogörelse sid 32 står en tomt, på sid 50 står det två tomter och på karta planbestämmelser finns bara en tomt inritad. Vi önskar har möjlighet till två byggrätter och vill att Ni också förtydligar detta i detaljplan och de kartor som tillhör detaljplanen. Vår fastighet är på mer än 4000 kvm och möjliggör detta.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har tagit del av era synpunkter. De i planbeskrivningen redovisade markföreningarna som berör er tomt kommer från Länsstyrelsens register och har sin grund i historiska dokument och information om verksamheter som historiskt pågått på fastigheten. Det är inte till fullo utrett vilken status som råder. För de platser som är kända och angivna i planbeskrivningen gällande förorenad mark måste markundersökningar göras gällande föroreningar vid kommande exploatering om grävning i marken sker intill eller på dessa potentiellt förorenade områden.

Teoretiskt skulle ni kunna dela upp/klyva er nuvarande fastighet i 4 fastigheter då kravet i detaljplanen är minsta tillåtna fastighetstorlek om 1000 kvm. Utifrån rådande omständigheter och med hänsyn till befintliga byggnader är det rent praktiskt möjligt att stycka av ytterligare två fastigheter från 1:24, en på var sida om befintlig huvudbyggnad vilket detaljplanen tillåter.

Karin Axelsson (Ronnie Brenthel), KA RB

Ang 7.5.1 Bostäder och Kor märkning.

Vi vill inte att fastigheten Klätörp 1:25 skall K-märkas och detta enl bl a följande synpunkter. När vi köpte fastigheten 1990 så hade bostadshuset varit obebott i mer än 25 år, yttertaket var så dåligt så att det regnade in på vissa ställen, med följd att råsponten och mellanbjälklagen var så dåliga att om man hoppat på golvet, så hade man ramlat ner i källaren. Byggnaden var klädd med Sidoplattor/eternit, fönster, dörrar och snickerier var inte målade på mer än 25-30 år. Det fanns inte fungerande el, vatten eller avlopp i byggnaden. Det var Klätörps fulaste hus!

Vi började renoveringen med att byta yttertak, justera gavelutsprånget. Det fanns en fönsterkupa mot gatan och för att få "balans" i huset så byggde vi en liknande på "sjösidan". Groventrén hade ett plant sluttande tak men vi byggde om till sadeltak. När vi kollade under Eterniten så fanns en gulmålad stående fasad, men eftersom grannen hann välja liknande gul fasad så valde vi istället att byta vår fasad till "liggande" panel med div dekorationer och färgen blev nu "gammelrosa". Vi tycker vi har lyckats bra med husets utseende och får beröm, men tycker **inte** att byggnaden skall skyddsbestämmas tex k och r!

Ang 7.6 Friytor och rekreation

I Länsstyrelsen beslut 2004-03-25 skrivs "att en öppning skall finnas på Klätörps 1:33:s södra del" I dag finns en större öppning på ca 4 m söder om Klätörp 1:33:s carport, så det är inga problem att gå ner till sjön. Ägaren till Klätörp 1:33 har dessutom gjort några plansteg i slutningen för att underlätta att ta sig ner till sjön.

När vi köpte fastigheten 1990 så var hela tomten/fastigheten igenvuxen av "skog/sly". Under vår/sommar/höst gick det inte att se från bygatan till vattnet och svårigen gå ner genom den täta växligheten. I samband med köpet så røjde vi av tomten och efter hand öppnade upp södra och mellersta delen av fastigheten. I den norra delen av Klätörp 1:25 hade ägarens barn till Klätörp 1:18, fam Bergqvist, får som betade under sommaren.

Under dessa år såg vi nästan aldrig någon som gick ner på "gångstigen". Vi fick förfrågan från granne som ville lägga sin kanot vid vattnet och det var OK för oss. Alla i Klätörps by vet att det finns en "gångstig" och alla som vill kan nyttja den. Gångstigen leder inte till något lämpligt bad eller båtplats, eftersom det är ett stenrös vid denna delen av Kyrksjön. Ca 150 m norr om finns en klippt stig ner till badplats med sandstrand. Här badar många av byns invånare och några boende på "andra sidan gatan" har tillstånd till att ha båt här. Det är lite som striden om "Påvens skägg" att göra naturmark/allmän platsmark av viss del av Klätörp 1:33 och 1:25 = det finns inget behov.

Vid motsätter oss det, vi ser ingen nytta, bara nackdelar. Vem skall i framtiden sköta detta? I dag finns ett skötselavtal tecknat mellan Klätörp 1:25 och 1:33. Avtalet är tecknat vid försäljningen av tomten/fastigheten och ger både fördelar och nackdelar för fastigheterna. Om man gör förändringar i marktypen till tex "NATUR allmän platsmark" Skall då kommunen "lösa ut avtalet" från Klätörp 1:25 o 1:33 och ta hand om skötsel? Det verkar lite långsökt och kommer naturligtvis att kosta en del pengar.

7.7 Vattenområdet

Vi tycker att de som bor på sjösidan skall ha möjlighet till en egen brygga, men att det också är lämpligt att göra någon typ av gemensam bryggat ex vid "grillängen och/eller sågen" för de som har fastigheter på Öster sida av bygatan. För oss som bor på sjösidan känns det lite "konstigt" att man skall gå till en annan fastighet för att nå sin båt/brygga.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Kommunen har noterat era synpunkter. Skyddsbestämmelse och rivningsförbud samt ändrad lovplikt avseende fastigheten Klättorp 1:25 utgår.

Område för allmän platsmark, NATUR kvarstår. Huvudmannaskapet för NATUR övergår till enskilt huvudmannaskap vilket innebär att marken sköts av markägaren eller annan enligt upprättat avtal. Syftet är att reglera nuvarande användning. Kommunen avser inte att expropriera mark inom planområdet.

Eva Regin Johnston, ER J

Även fastigheten Klättorp 109, (klättorp 1:9) bör få betäckningen BHI. Bostad, Småhandel och Hantverk

Tekniska förvaltningens kommentar:

Fastigheten Klättorp 1:9 lyder under beteckningen BH₁(angivet på 1:32) och med viss punktprickning, byggnad får inte uppföras.

Övriga synpunkter (utan besvär rätt)

Britt-Marie Svensson

Angående förslag till detaljplan för Klättorp och Södra Kyrkeby. Jag vill lämna följande synpunkter:

- Att ett fåtal nya byggnader uppförs så att jordbruksmarken och möjlighet till att lantbruken bevaras året runt.
- Våldigt sparsamt med byggnation vid sjösidan.
- Viktigt att kultur- och naturvärden bibehålls.
- Utredning av samfällt vattenområde och strand innan planen fastslås. Detta gäller Klättorp 1:13.
- Gångstig vid 1:33 är gamla vägen från sandtaget på samfällad mark som ska vara allmänt tillgänglig. Den känns igenstängd.

Tekniska förvaltningens kommentar:

Hänsyn till lämnade synpunkter har tagits inom ramen för planarbetet. En utredning av samfällt vattenområde krävs inte för antagande av detaljplanen. Detta är en fråga för lantmäteriet som bekostas av berörda fastighetsägare. Aktuell gångstig är planlagd som allmän platsmark, NATUR och skötsel regleras i planen genom angivet huvudmannaskap.

Emmaboda 2018-05-25

Åsa Albertsson
Utvecklingsstrateg

Lisa Argus
Planarkitekt
Metria AB

Annika Säw
Planarkitekt
Metria AB