

ANTAGEN KS 2018-01-30
LAGA KRAFT 2018-10-18

Detaljplan för

Tångered 2:98 m.fl. Näset,

Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2017-12-29

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommunen sålde 1996 fem arrendetomter på parkmark i Loftahammar till olika privatpersoner. Tomterna är sedan länge bebyggda och byggnaderna används som fritidshus. Dåvarande byggnadsnämnden har godkänt fastighetsbildningen utan planläggning och tomterna ligger därför formellt på parkmark. Detta gör att det inte finns legala möjligheter till bygglov och strandskyddet är ej hävt enligt nuvarande bestämmelser. Fastighetsägarna kan även ställa krav på att kommunen skall lösa in fastigheterna eftersom de är planlagda som parkmark.

Planen omfattar även en lokalgata utmed stranden. Idag ser inte Samhällsbyggnadsenheten något behov av att bygga ut denna gata på detta sätt utan angöring till fastigheterna bör kunna ske på ett mer naturanpassat sätt.

Den tidigare hanteringen har gjort att tomter har styckats av på parkmark och sålts till privatpersoner utan att någon bygggrätt skapats på den nya fastigheten. Något stöd eller riktlinjer för bygglov finns inte heller.

Situationen för den enskilde fastighetsägaren blir problematisk vilket nyligen konstaterats i samband med en ansökan om tillbyggnad på en av fastigheterna.

Vid ett gemensamt möte med representant för fastighetsägarna, samhällsbyggnadsenheten och miljö- och byggnadskontoret samt efter hörande av länsstyrelsens och lantmäteriets synpunkter konstateras att planläggning av de fem tomterna är det enda rimliga sättet att lösa den uppkomna situationen och skapa långsiktiga och rättssäkra förhållanden i området.

Under planarbetet har även frågor om bryggor och mark för Loftahammars marina aktualiserats då delar av det område som sedan lång tid disponeras av marinan ligger utanför marinans fastighet på kommunal mark. Delar av brygganläggningarna är inte heller planlagda på ett sådant sätt att kommunen kan arrendera ut vattnet till marinan. Inom planområdet finns även mindre privata bryggor som med stöd av servitut och äldre överenskommelser ligger på kommunal mark.

Syfte

Syftet är att planlägga Näset för att legalisera befintliga förhållanden och skapa bygggrätter för tidigare fransålta arrendetomter, reglera befintliga förhållanden vid marinan samt att säkerställa och utveckla det naturnära och värdefulla rekreationsområdet i centrala Loftahammar.

PLANDATA

| | |
|---------------------|--|
| Lägesbestämning | Planområdet är beläget i utkanten av centrala Loftahammar invid viken Vivassen som är en del av Östersjön. |
| Areal | Planområdets totala areal uppgår till ca 12,3 ha. |
| Markägoförhållanden | |



Illustration av berörda fastigheter.

Fastigheter som helt eller delvist ingår inom planområdet är:

- Aleglo 12:89, ägare privat
- Tångered 2:15, ägare privat
- Tångered 2:81, ägare privat
- Tångered 2:96, ägare AB Smålandsplast
- Tångered 2:98, ägare Västerviks kommun
- Tångered 2:166–169, ägare privat

Gränsen i vattnet mellan Tångered 2:98 och Aleglo 12:89 är osäker.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

| | |
|---------------------|---|
| Översiktliga planer | Gällande översiktsplan, antagen 2014, ger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Loftahammar ger några särskilda rekommendationer vad gäller bebyggelsen i området annat än att befintlig bebyggelse med blandad karaktär avses bibehållas och att större förändringar bör prövas genom detaljplan. |
|---------------------|---|

Utvecklingsprogram

I utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och Småland 2030 pekas Loftahammar ut som större serviceort i skärgårdsområdet.

Detaljplaner

För det aktuella detaljplanområdet gäller:

- *Byggnadsplan för fastigheten Tångered 1970-12-13.*
- *Byggnadsplan för del av Tångered 1978-12-21*
- *Detaljplan för Tångered 6:1 och 2:98 m.fl. 1990-08-16*

Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program.



Utdrag ur nu gällande plan för Näset. Grön färg anger parkmark, grå färg småindustri, blå allmänt ändamål. Område för bryggor omfattar en yta som sträcker sig fram till Näsets sydvästra del.

Planuppdrag och övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2014-06-23 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Näset.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Program har inte bedömts nödvändigt.

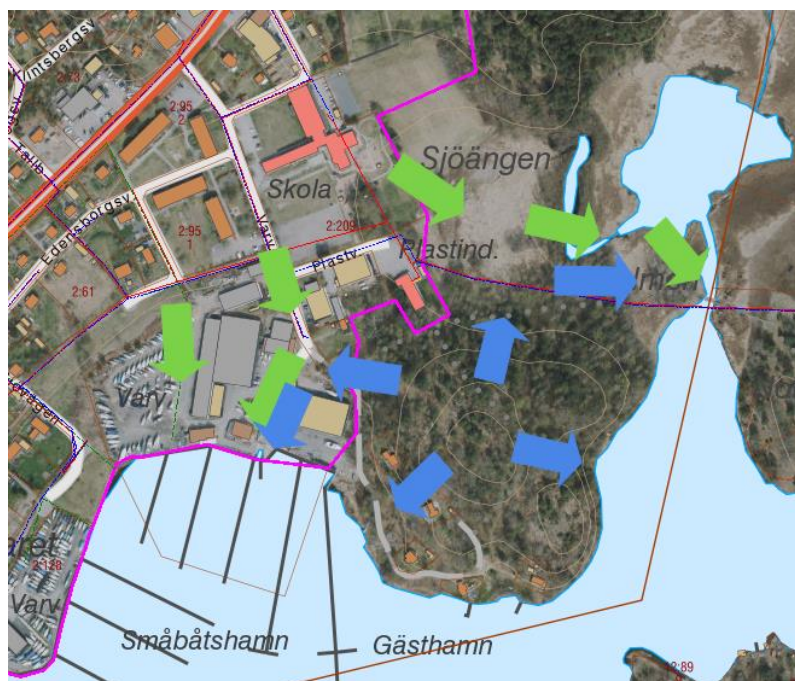
Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

PLANPROCESSEN



Förenlighet med 3-5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap, MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Planområdet ligger inom kustområde 69/70 och omfattar delar av samt gränsar till Vivassen som är en Vattenförekomst som utgör en vik av Östersjön. Vivassen har idag otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Planen bidrar till att förbättra förhållandena i Vivassen genom att det i planens genomförande ingår en justering av verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp så att ett antal enskilda avlopp i nära anslutning till Vivassen kommer att anslutas till det kommunala avloppsreningsverket. Enligt all vedertagen kunskap och som skäl för anslutning till allmänt VA framhålls det att vad gäller avloppsrening medför de allmänna verken bättre rening än enskilda avlopp. Detta innebär att med en anslutning av fem nu enskilda avlopp till reningsverket torde det medföra en, om än liten, förbättring av föroreningsituationen i Vivassen.



Vattenflödena kring Näset. Hela planområdet utgör i princip en kulle vilket gör att allt dagvatten rinner från planområdets centrum ut ur området. Dagvatten från områdena uppströms passerar runt planområdet och når Vivassen antingen via Sjöängens våtmarksområde eller via dagvattensystemet med kulvert genom marinans område. Gröna pilar illustrerar vattenflödet för vatten som kommer uppströms planområdet och blå pilar illustrerar dagvattenflöden inom planområdet.

Förutom reningen i reningsverket används en del av det renade vattnet till bevattning av golfbanan. Efter reningsverket passerar det renade vattnet även genom en våtmark med finpolering innan det släpps i Sjöängsviken för att därefter komma till Vivassen. För vattenområdet medger planen befintliga bryggor varvid påverkan av verksamheten blir densamma som idag. En utökning eller förändring av verksamheten kräver tillstånd för vattenverksamhet vilket gör att frågan om MKN vatten även prövas i detta sammanhang.

Då planen innehåller stora ytor med naturmark och då hela områdets karaktär är sådan att andelen hårdgjorda ytor är begränsad finns möjlighet till viss naturlig infiltration och fördröjning. Naturmarken är dock ganska brant med öppna bergytter vilket gör att vattnet naturligt rinner ut i Vivassen. För att minska belastningen föreslås bland annat lokalgatan till fastigheterna ute på Näset inte hårdgöras utan bibehålls som grusväg.

Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras på grund av planens genomförande.

Behov av MKB

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2014-06-16, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas. Behovsbedömningen bifogas i handlingarna.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområde för yrkesfisket, naturvård, kust-, turism- och friluftsliv samt obruten kust.

Riksintresset för yrkesfisket (MB 3:5) Kvädö Västerviks och Misterhults skärgårdar avser fångstområde för ål och sötvattensarter. Planområdet ligger i riksintressets utkant. Brygganläggningar m.m. som skulle kunna påverka riksintresset är redan utbyggda varvid någon skada på riksintresset inte bedöms kunna uppstå.

Riksintresset för naturvård (MB 3:6) Oskarshamn och Västerviks skärgårdar omfattar i stort sett hela skärgårdsområdet och omfattar planområdet som ligger i riksintressets utkant. Planen tillför inte någon ny bebyggelse och skyddar värdefull natur genom planläggning som naturmark med utökad lovplikt för trädfällning.

Riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4:2) omfattar hela planområdet. Planen medför ingen negativ påverkan på riksintresset då planen säkerställer att naturmark bevaras samt att tillgängligheten för det rörliga friluftslivet stärks genom att marinans verksamhet för båtliv kan fortsätta att utvecklas med Loftahammar som en naturlig utgångspunkt och nod för verksamheter och besök i skärgården.

Riksintresset för obruten kust (MB 4:3) omfattar hela planområdet.

Planen medger inga sådana typer av anläggningar eller exploateringar som riksintresset ska skydda mot.

Genomförandet av planen påverkar inte riksintressena negativt.

Fornlämningar

Enligt GIS-data från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen i Kalmar län finns en bronsåldersgrav i form av ett röse på Nässets högsta punkt. Detta område planläggs som naturmark.

Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbytas och Länsstyrelsen underrättas.

Strandskydd

Vid ny planläggning av området återinträder strandskydd om 100 m. Inom delar av planområdet som tidigare inte är planlagda gäller strandskydd om 100 m. Strandskyddet gäller från strandlinjen och omfattar ett område både in mot land och ut mot vattnet. Planen förutsätter att strandskyddet delvis upphävs.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Näset är ett naturområde omedelbart söder om centrala Loftahammar invid marinan. En tomt för ett fritidshus är sedan 1930-talet i privat ägo medan övriga fyra arrendetomter friköptes 1996. De hade då varit bebyggda sedan mitten av 1950-talet. Tomterna är relativt små, den största är cirka 780 kvadratmeter, om bebyggda med envånings fritidshus.

I planområdets norra del ligger Loftahammars reningsverk och en plastindustri, Smålandsplast AB, som funnits på platsen sedan 1955.

Naturområdet är ett välfrekventerat rekreationsområde med flera promenadstigar där en genomgående gångstig finns mot Aleglo och Källvik. En utsiktspunkt finns också på områdets högsta punkt invid en gravhög. Från toppen ser man bl.a. Aleglo by och ut mot skärgården. En iordningställd pulkabacke finns också i områdets nordvästra del.

Stads- och
Landskapsbild

Höjdpartiet och halvöns placering invid vattnet gör att området är viktigt för landskapsbild och hur Loftahammar uppfattas från vattnet. I kombination med Aleglo by och det smala inloppet i Vivassen utifrån Östersjön skapas en spännande och karaktärsfull landskapsmiljö.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fritidshusen

Fritidshusen är relativt små och lågmälda i en våning med undantag för det äldsta huset som har en inredd vindsvåning.



Vy mot Näset från befintlig brygga vid Marinan.

Industrifastigheterna

Industribyggnaderna för Smålandsplast är av blandad karaktär med de äldsta delarna från 1950-tal fram till mera moderna industrihallar.

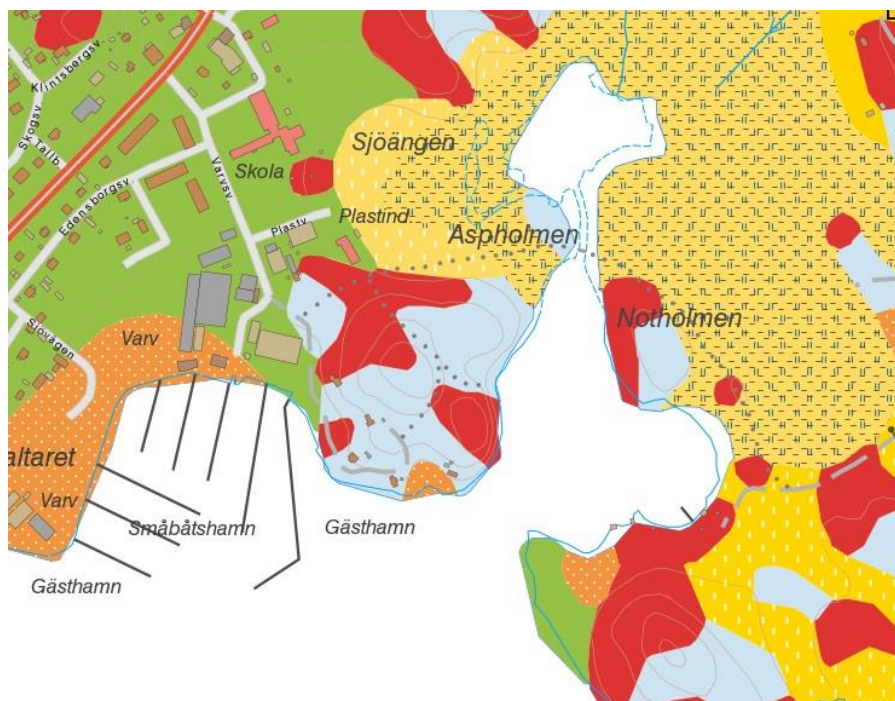


Smålandsplasts modernare del av produktionslokalerna.

Geotekniska Förhållanden

MARK- OCH MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s kartvisare består själva halvön av morän och berg med mindre inslag av postglacial sand. Området runt marinan och plastfabriken består av isälvsvlagringar som öster om reningsverket övergår i silt.



Källa: www.sgu.se. Karta över jordlager: ljusblå: sandig morän, röd berg, orange sand, grön isälvsmaterial, gul silt.

Radon

Planområdet ligger inte inom något område klassat med lokala förekomster av högradonmark.

Markföroreningar

Fastigheten Tångered 2:96 med företaget Smålandsplast AB är utpekad i planeringsunderlag för potentiellt förorenade områden. Tillsynsmyndighetens bedömning är att produktionen inte ska ha medfört några idag kända markföroreningar och att någon särskild provtagning eller villkor inte behövs vid fortsatt markanvändning för småindustri.

I den del av planen som varit och är marina och uppläggningsplats för båtar kan föroreningar förekomma. Förväntade föroreningar är oljeprodukter och metallerna bly, koppar och zink samt tributyltenn (TBT) som använts och används i båtbottnfärger. Även i detta fall är det fortsatt faktisk markanvändning och några särskilda provtagningar och villkor bedöms därför inte som nödvändiga om inga förändringar sker.

Vid ändrad markanvändning inom kvartersmark införs ett villkor för startbesked för ändrad markanvändning att eventuella markföroreningar ska ha åtgärdats innan startbesked ges.

För bostäder gäller att föroreningsnivåer motsvarande KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer ska uppnås. För övrig markanvändning (industri, marina m.m.) gäller nivåer motsvarande MKM (mindre känslig markanvändning).



På den del som planläges för marina kan det förekomma föroreningar knutna till båtverksamhet.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Buller

Mindre störningar skulle kunna uppkomma från marinan och intilliggande verksamheter. Inga klagomål på buller eller andra störningar från marinan finns registrerade hos tillsynsmyndigheten.



Loftabammars reningsverk. Hela anläggningen är inbyggd.

Lukt

Inom området ligger Loftahammars reningsverk. Verket är förhållandevis litet och har tillstånd för upp till 1950 pe och betjänar idag 1000 pe. Hela anläggningen är inbyggd och avskiljs från bostadsbebyggelsen genom en naturlig höjdrygg. Reningsprocesser innebär alltid en risk för störningar av bland annat lukt vid driftstörningar eller andra onormala förhållanden. Då verket ligger relativt nära skola och andra bostäder har VA-huvudmannen lagt särskilt fokus på att minska verkets påverkan på omgivningen.

Från tillverkningen vid Smålandsplast kan viss lukt från produktionen uppstå genom avledning av värme via ventilation. Produktionen är dock så anpassad att lukten inte sprids i någon större omfattning och ventilation och liknande är även anpassad bort från omgivande bebyggelse.

Tillsynsmyndigheten har inga registrerade klagomål eller uppmärksammade luktproblem i samband med inspektioner.

Höga vattenstånd/
Översvämning

Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över dagens havsnivå (nollplanet) i höjdsystem RH2000. Detta motsvarar ca +2,5 m ö h i RH00 som kommunen normalt använder sig av. I Loftahammar används lokalt system vilket motsvarar ca +2,5 m ö h.

En av de befintliga bostadstomterna ligger lågt och kan utsättas för översvämning vid extremt högt vattenstånd. I planen föreskrivs att huvudbyggnader ska grundläggas med minsta grundläggningsnivå minst + 2,7 m över nollplanet i höjdsystem RH2000 men att undantag kan göras om åtgärder vidtas för att skydda byggnader mot översvämningar. Vid nybyggnation ska grundläggningsnivån (+2,7 m i höjdsystem RH 2000) uppfyllas. För befintliga byggnader är grundläggningsnivån svår att påverka eller åtgärda.

Komplementbyggnader kan grundläggas på lägre nivå om det av byggnadens funktion är kan accepteras att byggnaden undantagsvis kan översvämmas. Komplementbyggnader av typen gäststugor och liknande bör inte grundläggas på lägre nivå än huvudbyggnader medan byggnader som exempelvis enklare förråd, växthus och skärmtak kan grundläggas lägre.

NATUR

Mark, vegetation
och djurliv

Området består till största del av skog. I områdets nordöstra del förekommer större vasspartier främst mot havsviken. I de södra delarna av området ligger några tomter som inte ingår i naturmarken. Skogsområdet består av två dominerande typer. Den ena är tallskog på tämligen bergig mark och hållmarkskog. Den andra typen är lundartad skog med ett stort inslag av ek. De två typerna går bitvis samman och både ek och tall förekommer i båda. I nordöstra delen finns ett våtare område bestående av både våtmark och lövskog. Spritt

över området förekommer även lövskog på igenväxande marker där äldre lövträd av främst ädellöv växer. Dessa har tidigare vuxit i öppnare marker. Längre tillbaka har sannolikt hela området betas även om det nu har övergått till skog. Spritt i området förekommer gamla träd av både tall och ädellöv som ask, lind och ek.

I området finns höga naturvärden knutna till kontinuitet av gamla träd och värdefulla biotoper som hållmarkskogar och lundmiljöer. På de gamla tallarna växer den rödlistade (NT) talltickan som visar på höga värden knutna till gamla tallar och tillsammans med den förekommer ofta andra rödlistade och ovanliga arter.



Äldre träd inom Näset.

I lundmiljöerna är naturvårdsarten tandrot vanlig och den visar på värdefulla lundmiljöer. I lundmiljöerna påträffas även den sällsynta myskmåran. I lövmiljöerna återfinns också den rödlistade (NT) lamellsnäckan. Lamellsnäckan kräver kontinuitet i hydrologi, skugga och förnabildning och klarar inte mekanisk påverkan. I området har man tidigare påträffat den fridlysta ekoxen som är knuten till solexponerade ekar. En annan art som också är funnen tidigare och knuten till kontinuitet av gamla ekar är signalarten brun nållav. I området förekommer gamla hålträd som har stor betydelse för hållevande insekter. I öppnare partier finns en flora som gynnas av hävd fortfarande kvar med arter som blodrot, bockrot, brudbröd, jungfrulin och darrgräs.

Större delen av naturmarken inom planområdet är utpekad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Biotopen (id.nr. 2932310) utgörs av en lövängsrest med inslag av hamlade träd. Sedan Skogsstyrelsens inventering gjordes 1998 har lövängsresterna minskat.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE OCH VATTENOMRÅDEN

Påverkan på stadsbild,
landskapsbild

Planförslaget möjliggör att befintlig bebyggelse regleras och ges begränsade byggrätter. Befintliga bostadsfastigheter är relativt små varvid 30 % av fastighetsarean föreslås kunna bebyggas. Därutöver får 40 kvm öppnarea bebyggas på respektive fastighet. Höjden begränsas till 5,5 meter i nockhöjd förutom en befintlig äldre byggnad som regleras med 6,5 meter nockhöjd.

Befintliga industrilokaler regleras med bestämmelsen Småindustri. Då det kan finnas risk för markföroreningar från industriverksamheten införs ett villkor för startbesked för ändrad markanvändning. Byggrätterna har anpassats efter nuvarande bebyggelse med viss möjlighet till expansion.

Det kommunala reningsverket regleras som Teknisk anläggning, reningsverk. Planen medger en möjlig framtida utökning av reningsverksområdet österut.

Ett mindre område som idag nyttjas av marinan föreslås överföras från allmän platsmark till kvartersmark för marinans behov. Detta område planläggs som Marina. Området får ingen byggrätt.

Befintliga större bryggor inom vattenområdet planläggs utifrån nuvarande förhållanden medan övrigt vatten planläggs som öppet vatten.

Naturmarken planläggs som allmän platsmark natur. Lovplikt för större träd införs för att säkerställa att naturvärdena bibehålls.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Offentlig och
kommersiell service

Planområdet ligger strax söder om Loftahammars centrum med butik och annan service inom ca 300 meter avstånd.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i Loftahammars centrum, ca 300 meter bort, med trafik till bl.a. Gamleby och Västervik.

TILLGÄNGLIGHET

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Området nås med en kommunal gata norrifrån som efter en föreslagen vändplan övergår till en gata med enskilt huvudmannaskap ut på själva Näset. Gatan på Näset bör vara av enklare standard med grusbeläggning och väl naturanpassad som är brukligt för gator i fritidshusområden i Loftahammarsområdet. För drift av en sådan gata med enskilt huvudmannaskap bildas lämpligen en gemensamhetsanläggning för anläggande, drift och underhåll.

Planen bedöms inte medföra någon ökning av biltrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet går en välanvänd gångväg mellan Loftahammar och Aleglo/Källvik. På Näset finns flera promenadstigar. Det är möjligt att fortsatt utveckla dessa promenad- och cykelstigar inom naturmarken.

STÖRNINGSSKYDD

Buller

Mindre störningar skulle kunna uppkomma från marinan och intilliggande verksamheter. Störningarna bedöms dock vara små och inte överskrida riktlinjer för störningar vid bostäder. Jämförelser har gjorts med liknande anläggningar och bullerberäkningar i andra delar av landet. Själva anläggningen som sådan alstrar inte särskilt mycket buller utan de största enskilda bullerkällorna är från lastning med lastmaskiner för upptag och isättning av båtar. Ett annat vanligt fenomen vid denna typ av anläggningar är dåligt sträckta fall som slår mot båtarnas master. De störningar som skulle kunna uppstå är av så begränsad omfattning och enkla att avhjälpa att bedömningen tillsammans med tillsynsmyndigheten har gjorts att några särskilda skyddsbestämmelser i planen inte är nödvändiga.

Vid framtida lov bör eventuella störningar beaktas så att exempelvis bullerstörande fläktar eller liknande inte placeras mot bostäderna. Inom kvartersmark för småindustri finns utrymme för att vid behov uppföra bullerskydd.

Graden av störande verksamhet som tillåts inom fastigheten samt eventuella lindrande åtgärder bedöms vid bygglovet, som prövas enligt plan- och bygglagen, boverkets byggregler och miljöbalken.

Lukt m.m.

Inom området ligger Loftahammars reningsverk. Reningsprocesser

innebär alltid en risk för störningar av bland annat lukt vid främst onormala driftsförhållanden. Hela anläggningen är inbyggd och i kombination med de geografiska förhållandena med en stor höjd mellan bostäder och anläggningen i kombination med förhärskande vindriktning gör att det inte finns några risker för störningar även om avståndet fågelvägen mellan anläggningen och närmaste bostadshus är 120 meter.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitets-
Normer MKN –
Luft, buller, vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU.

En anslutning av flera fastigheter med enskilda avlopp till kommunalt vatten- och avlopp bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna och minska belastningen av Vivassen. Utökningen ryms inom nuvarande miljö tillstånd för verket. Detta innebär att med en anslutning av fem nu enskilda avlopp till reningsverket torde det medföra en, om än liten, förbättring av föroreningssituationen i Vivassen. Förutom reningen i reningsverket används en del av det renade vattnet till bevattning av golfbanan. Efter reningsverket passerar det renade vattnet även genom en våtmark med finpolering innan det släpps i Sjöängsviken för att därefter komma till Vivassen.

Inom planområdet finns få hårdgjorda ytor. Dagvatten kan naturligt infiltreras på tomtmark och i naturmarken. Dagvattnet har av VA-huvudmannen bedömts som rent och naturlig rening genom infiltration och genomsilning på tomtmark och genom naturmarken ska ge tillräcklig rening av vattnet innan det når Vivassen.

Väster om planområdet ligger en grundvattenförekomst vilken utgör vattentäkt för Loftahammar. Förekomsten ligger uppströms och påverkas inte av planens genomförande.

En större förändring av marinans brygganläggning kräver även tillstånd för vattenverksamhet i vilken prövning även av påverkan av MKN görs. Planen utgår från befintliga brygganläggningar i nuvarande omfattning.

MKN buller respektive luft är ej aktuella inom planområdet.

Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras på grund av planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, dagvatten
och avlopp

Samtliga fastigheter föreslås ingå i en utökning av det kommunala verksamhetsområdet för VA. En av de berörda fastigheterna (Tångered 2:166) är redan idag ansluten via avtal till allmänt VA.

Dagvatten förutsätts på samma sätt som idag omhändertas lokalt på den egna fastigheten.

Reningsverk

Loftahammars reningsverk ingår i planområdet.

Energi, el

Elnätet är utbyggt i området. Eldistributör är E.ON Elnät.

Tele

Telenätet är utbyggt i området.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Västervik Miljö och Energi AB. De befintliga hushållen inom planområdet har lösa sopkärl, vilket kommer att gälla även för nya fastigheter. Tillgång till återvinningscentral och återvinningsstation finns inom cirka en kilometers avstånd från planområdet.

Brandskydd

Befintlig brandpost finns i norra delen av planområdet. Närheten till Vivassen gör även att havsvatten enkelt kan användas vid brandsläckning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap
och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark med undantag för lokalgatan fram till de fem fastigheterna. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet (gata och parkmark). Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark samt lokalgatan med enskilt huvudmannaskap. Lokalgatan med enskilt huvudmannaskap förutsätts byggas med enkel och naturanpassad standard, grusbelagd och utan belysning.

Motiv till enskilt huvudmannaskap för delar av planen är att samtliga fastigheter som berörs är fritidshus samt att liknande närbelägna områden med fritidshus som Aleglo och Källvik har enskilt huvudmannaskap. En utbyggnad till kommunal standard skulle även medföra en sämre anpassning till naturförhållandena på platsen. I samband med avstyckningen av tomterna skedde även en överenskommelse att fastighetsägarna själva skulle sköta vägen till husen. Det enskilda huvudmannaskapet är en naturlig följd av denna överenskommelse. Fastighetsägarna generellt har inte haft något emot att vägen får enskilt huvudmannaskap.

Strandskydd Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder (B), marina (V), småindustri (J1) Småbåtshamn (W1) och gator. Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c Miljöbalken för samtliga områden gäller att områdena har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (skäl 1)

Kvartersmark för reningsverk (E1) ligger helt utanför område som omfattas av strandskydd, det vill säga mer än 100 meter från strandlinjen.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Natur **TEKNISKA FRÅGOR**
Naturmarken förutsätts skötas och utvecklas med utgångspunkt från framtagna skötselplan. Goda möjligheter finns att fortsatt utveckla naturområdet som ett tätortsnära rekreationsområde. Miljö- och byggnadsnämnden har föreslagit en möjlig reservatsbildning vilket får utredas i det fortsatta översiktsplanarbetet. Planen motverkar inte ett sådant skydd.

Vattenområde Planen möjliggör att befintliga bryggor i östra delen av Loftahammars Marina planläggs och avgränsas. Befintliga bryggor som finns på övrigt vatten och som tillkommit genom servitut och andra överenskommelser får finnas kvar och vidmakthållas så länge de inte utgör ett hinder för allmänhetens möjlighet att nyttja strandområdet. De befintliga bryggorna får inte privatiseras.

Gator Utbyggnad av gator och vändplatser sker lämpligen samordnat med åtgärder i VA-systemet. Genom att drift av gata med enskilt huvudmannaskap fortsatt sker genom fastighetsägarnas försorg är det inte aktuellt att genomföra en gatukostnadsutredning eller att bygga ut gatan till kommunal standard.

Teknisk försörjning Utbyggnad av allmänt VA förutsätts ske i området. Särskilt beslut om utökning av verksamhetsområdet kommer att fattas i samband med att detaljplanen antagits.

Förändrad fastighetsbildning

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planen möjliggör att ett område på ca 760 kvm som idag nyttjas av marinan kan överföras från Tångered 2:98 (ägare Västerviks kommun) till Tångered 6:1 (ägare Marincenter i Loftahammar AB).

Vid utbyggnad av lokalgata samt vändplan krävs att ett mindre område överförs från Tångered 2:81 (ägare privat) till Tångered 2:98 (ägare Västerviks kommun). Konsekvensen av planen blir att kommunen som huvudman får en lösensskyldighet/lösensrättighet av mark från Tångered 2:81. Särskilda ersättningsregler finns i de fall en fastighetsbildning sker utan att parterna kan komma överens om ersättningen.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Bildande av Gemensamhetsanläggning | För drift av lokalgata med enskilt huvudmannaskap är det lämpligt att förvaltningen sker samfällt genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Ingående fastigheter bör vara Tångered 2:15 samt 2:166–169. Bildandet kan initieras av någon de berörda fastighetsägarna eller kommunen genom ansökan om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. |
| Vattenområden | Planen ger marinan möjlighet att teckna arrendeavtal för nyttjande av vattenområde för bryggor med vattenägarna. Befintliga servitut och överenskommelser kring privata bryggor på kommunal mark påverkas ej av planförslaget. |
| 113 § förordnande | I de delar förordnande enligt § 113 byggnadslagen berörs planläggs inte för någon annan användning än allmän plats. Detta medför att inga rättsförluster för några berörda sakägare uppstår varvid något formellt upphävande av förordnandet inte är nödvändigt. |

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I de kommunala åtagandena ingår iordningställande av vändplan samt skötsel av naturmark.

Kommunen svarar för förrättningskostnader och markersättning för inlösen av mark från Tångered 2:81.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Fastighetsägarna förutsätts fortsatt sköta anslutningsväg från kommunal gata fram till respektive fastighet. Bildande av gemensamhetsanläggning för lokalgata med enskilt huvudmannaskap bekostas av berörda fastighetsägare. Anslutning till allmänt VA innebär kostnader i form av anslutningsavgift samt anpassning av egna VA-installationer på bostadsfastigheterna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En konsekvens av planen är en formell justering av verksamhetsområdet för allmänt VA så att bostadsfastigheterna inryms i verksamhetsområdet.

Vid bygglov tas en planavgift med justeringsfaktor 2 ut vid nyttjande av byggrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av kommunens samhällsbyggnadsenhet.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Daniel Niklasson', written in a cursive style.

Daniel Niklasson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten