



ANTAGANDE: KS 2019-10-22  
LAGA KRAFT: 2020-09-18  
DETALJPLAN NR: Lr200918  
DNR: 2016/20-214

## **Detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö)**

**Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län**

### **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



#### **HANDLINGAR**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2019-10-07
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2019-10-07
- Granskningsutlåtande, 2019-10-07

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Samrådsredogörelse, 2019-04-16
- Behovsbedömning, 2017-01-16
- Fastighetsförteckning, 2019-10-07

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### **Bakgrund och syfte**

Fastighetsägare inom planområdet har ansökt om upprättande av ny detaljplan för att ge en utökad byggrätt inom aktuellt område. Detta i syfte att möjliggöra för utveckling av befintlig bebyggelse som till största delen utgörs av fritidshus.

Med gällande detaljplaner har flera av fastigheterna inom planområdet begränsade möjligheter att till exempel bebyggas på ett rationellt sätt och kompletteras med exempelvis garage då ganska stora delar av fastigheterna är belagda med byggnadsförbud (prickmark).

Möjligheterna att bevilja undantag från planbestämmelser i plan har genom förändringar i lagstiftningen minskat något jämfört med situationen för några år sedan. En ny detaljplan krävs därmed för att skapa förutsättningar för en utveckling av befintligt fritidshusområde.

Ett område som i gällande plan är planlagt för friluftsbad och båtplats (område betecknat "Rb" i gällande plan) avses i samband med nu upprättad plan övergå till kvartersmark för bostadsändamål.

I samband med upprättande av ny detaljplan avses även del av gällande detaljplan från 1960 upphävas. Allmän platsmark i form av naturmark, samt i mindre grad vägmark, utgår.

### **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

En behovsbedömning har tagits fram för planförslaget av Enheten för samhällsbyggnad, daterad 2017-01-16. Behovsbedömningens slutsats är att förändringen inte antas medföra någon större påverkan på omgivningen och att planläggningen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms därmed inte stå i konflikt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på östra sidan av Gränsö, ca 5 km öster om centrala Västervik.



*Aktuellt planområde vid röd cirkel.*

### Areal

Planområdets areal (inklusive område som upphävs) är ca 8,8 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av privatägda bostadsfastigheterna Gränsö 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:53, 1:54 samt 1:55. Även del av kommunägda Gränsö 1:1 ingår i planområdet. Likaså ingår del av Gudingen (utan fastighetsbeteckning).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet ingår inom eller är i anslutning till olika riksintressen:

Naturvård – "Västerviks och Oskarshamns skärgårdar"; ett större sammanhängande riksintresse i havsbandet.

Natura 2000 (4 kap MB) – planområdet ligger i anslutning till ett större naturreservat (Gränsö naturreservat), tillika Natura 2000-område.

Friluftsliv – "Norra Smålands skärgård"; ett större riksintresseområde i skärgården.

Rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. – ”Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland”; ett större riksintresseområde i skärgården.

Obruten kust enligt MB 4 kap. – ”Smålands skärgård – Simpevarp samt Öland”; ett större riksintresseområde i skärgården.

Yrkesfiske, hav – planområdet tangerar ett större riksintresseområde för yrkesfisket.

Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Riksintressen*.

### **Fornlämningar och kulturmiljö**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet. Närmsta fornlämningar är ca 100 m sydost om tomtmark.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Under planarbetet har en kulturhistorisk värdering genomförts av Kalmar läns museum.

Länsmuseet anger att ett kulturhistoriskt värde finns i det gamla Fiskartorpet som står på fastighet Gränsö 1:36. Byggnaden är troligen från 1800-talets andra hälft och har sannolikt varit ett torp under Gränsö slott. Trots förnyade material utvändigt så är den ändå relativt välbevarad i sina proportioner och till sitt yttre; med rödslammad lockpanel, lertegeltak, pardörrar, spröjsade fönster samt skorsten.

Vidare sägs i rapporten bl.a. att lockpanelen är bytt, men är gjord i äldre stil. Foder och knutar är av modernt utseende med rak profil. Fönstren är kopplade tvåglasfönster i samma mått som de äldre och har kvar sin ursprungliga placering på husets fasad. På framsidan finns en mindre förstukvist med pardörrar från sent 1800-tal. Huset förefaller inte vara tilläggsisolerat och på taket ligger 2-kupiga lertegelpannor. Som helhet har huset bevarat sina ursprungliga proportioner och den tillbyggnad som är gjord underordnar sig den ursprungliga byggnadskroppen. Den rödslammade fasaden med vita knutar och foder bidrar till husets ålderdomlighet.

I rapporten framför läns museet rekommendationer för bebyggelsen i detaljplan enligt följande;

- Med hänsyn till platsens kulturvärden vore det önskvärt med lägre högsta nockhöjder på huvudbyggnader och komplementbyggnader än de som föreslås i den nya detaljplanen.
- Fiskartorpet, Gränsö 1:36 har höga kulturvärden och bör förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud i den nya detaljplanen. Lämplig formulering kan vara: *q, Fasader skall vara av locklistpanel målad med röd*

*slamfärg. Takfärg ska vara rött lertegel. Fönster ska vara sidohängda träfönster med fast spröjs.*

Kommunen gör följande bedömning vad gäller kulturvärden:

En "q-bestämmelse" som läns museet rekommenderar innebär ett särskilt starkt skydd. Kommunen anser att över tiden har här skett en omvandling av aktuell byggnad (gamla Fiskartorpet inom Gränsö 1:36). Utbyte av material har skett, tillbyggnad har gjorts m.m. Kommunen bedömer att en skyddsbestämmelse eller rivningsförbud, en s.k. "q-bestämmelse", inte behöver införas i planen för gamla Fiskartorpet.

Dock anser kommunen att särskild bestämmelse om utseende för Fiskartorpet är en lämplig åtgärd, utifrån de värden som rapporten anger. Därför har särskild bestämmelse (f<sub>2</sub>) införts i planen enligt följande;

*Fasader ska vara av locklistpanel målad med röd slamfärg. Takfärg ska vara rött lertegel. Fönster ska vara sidohängda träfönster med fast spröjs.*

I övrigt bedömer kommunen att de nockhöjder som har införts i planen avseende huvudbyggnader samt komplementbyggnader är lämpliga. Ingen förändring görs därmed utifrån läns museets rekommendationer i den frågan.

Varken inom planområdet eller i omgivningen finns i övrigt några utpekade objekt som är intressanta ur kulturmiljösynpunkt (t.ex. riksintresse för kulturmiljön, objekt som är angivna i kulturmiljöprogrammet, byggnadsminnen, Q-märkta objekt i detaljplan etc.). Gränsö slottsmiljö är på drygt 300 meters avstånd.

Utifrån ovan bedöms att lämplig hänsyn tagits till kulturmiljön i området.

## **Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6.

Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ger några särskilda rekommendationer.

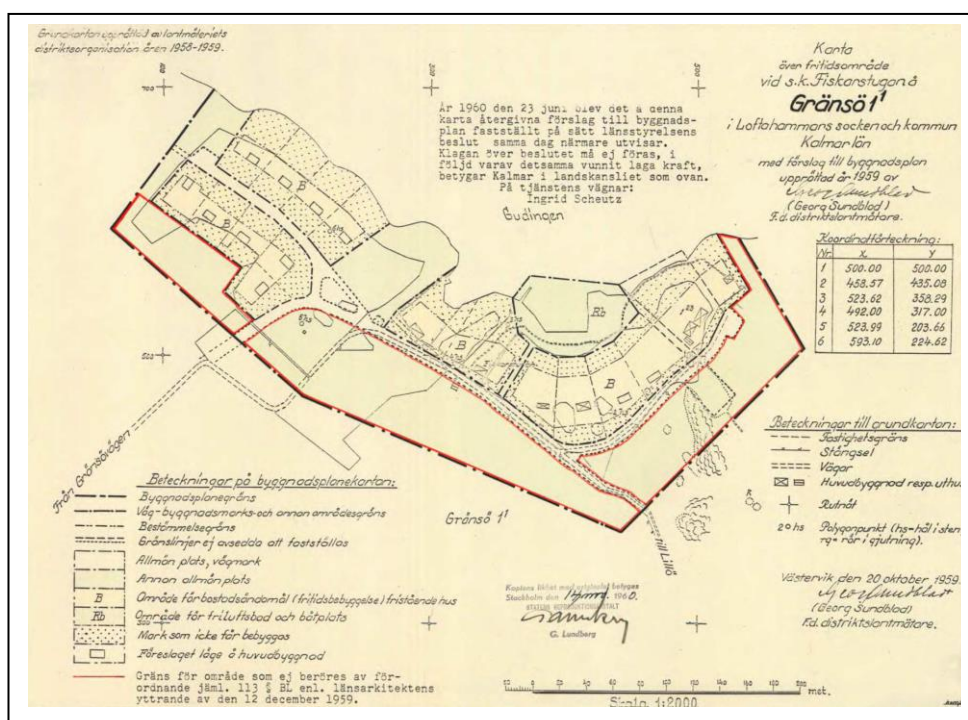
I översiktsplanen anges att en utveckling av landsbygden, kust- och skärgården är viktig för Västerviks kommun och där är möjligheten att bo och bygga en väsentlig förutsättning. Översiktsplanen har som målsättning att klimat- och sårbarhetsaspekter beaktas i all planering och samhällsbyggande samt att problematiken med stigande havsnivåer ska bli belyst och en lägsta möjlig nivå för nybyggnation säkerställas. Lägsta grundläggningsnivå vid detaljplanering och bygglovgivning fastställs till 2,5 meter över havet (i höjdsystem RH00) för bostäder i översiktsplanen.

## Detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av två detaljplaner/byggnadsplaner (se nedan för plankartorna);

- Delar i väster, längst i öster, liksom delar i söder som avses upphävas, berörs av gällande detaljplan som vann laga kraft 1960-06-23.
- Några av planområdets befintliga bostadstomter omfattas av gällande detaljplan som vann laga kraft 1962-08-07.

Gällande detaljplan/byggnadsplan från 1960 medger bostadsändamål (fritidsbebyggelse), fristående hus, för större delen av planområdet. Resterande del av området är planlagt för friluftsbad och båtplats (område betecknat "Rb" i gällande plan) samt allmän platsmark. Se bild nedan.



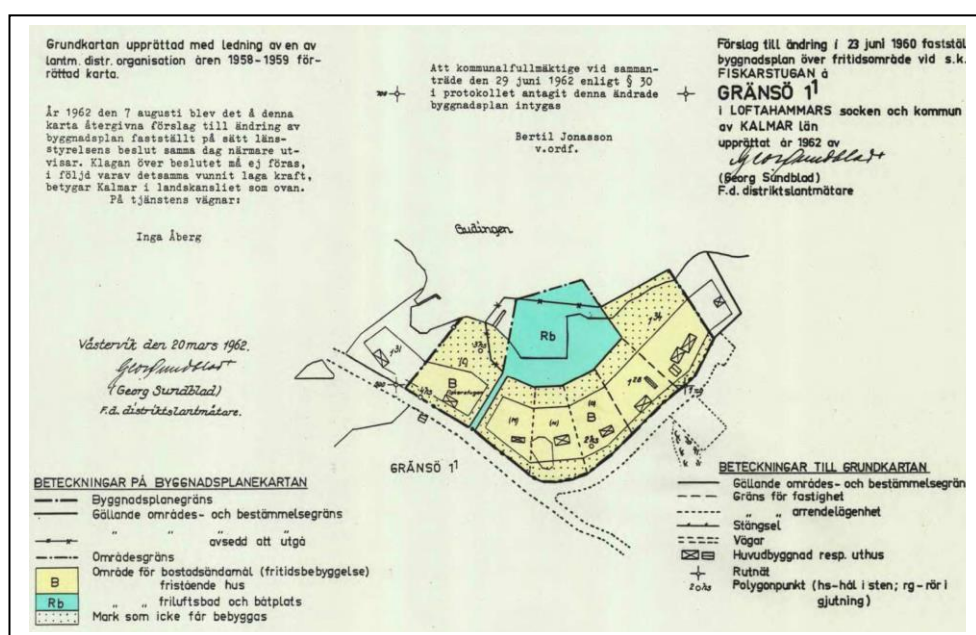
Detaljplanen/Byggnadsplanen från 1960 medger bostadsändamål (fritidsbebyggelse), fristående hus för större delen av planområdet. Resterande del av området är planlagt för friluftsbad och båtplats med tillhörande passage samt allmän platsmark.

Planbestämmelserna medger byggnation av huvudbyggnad på 100 kvm byggnadsarea. För tomtplatser större än 2500 kvm kan tillåtas (efter byggnadsnämndens prövning) 2 huvudbyggnader om totalt 200 kvm (gäller Gränsö 1:34 och Gränsö 1:36). Komplementbyggnader (ej garage inräknat) tillåts om maximalt 10 kvm byggnadsarea. Byggnadshöjderna är max 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för garage. Byggrätten begränsas till stora delar av byggnadsförbud (prickmark).



I samband med upprättande av ny detaljplan avses del av gällande detaljplan från 1960, i södra delen, upphävas (se område med röd skraffering i plankartan). Allmän platsmark i form av naturmark, och i mycket liten grad gatumark, utgår. I princip all berörd allmän platsmark som avses upphävas ingår numera i Gränsö naturreservat. Något behov av planlagd mark inom del av naturreservatet bedöms ej finnas. Upphävande av del av gällande detaljplan från 1960 innebär att berört område blir planlöst när beslutet för nu upprättad detaljplan vunnit laga kraft.

1962 gjordes en ändring av detaljplanen/byggnadsplanen. Ändringen innebar att området som planlagts för friluftsbad och båtplatser (Rb) utökades något åt norr samt att den västra delen av området (Rb) överfördes till tomtmark med bostadsändamål (fritidsbebyggelse). Se bild nedan.



*Ändringen av detaljplanen/byggnadsplanen som vann laga kraft 1962 innebar att området för friluftsbad och båtplatser utökades åt norr samt att områdets västra del överfördes till tomtmark för bostadsändamål (fritidsbebyggelse).*

Rådande förutsättningar inom planområdet överensstämmer inte med planlagda förhållanden. Området som planlagts för friluftsbad och båtplats samt tillhörande passage från gata har sedan 1960-talet tagits i anspråk som tomtmark av intilliggande fastigheter.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2017-01-30 § 26 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Fiskartorpet, Gränsö. Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 att godkänna behovsbedömningen för del av Fiskartorpet, Gränsö.

## Planförfarande

Ändringen av detaljplanen upprättas enligt standardförfarande då ändringen inte anses vara av allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen.

### PLANPROCESSEN



Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Planprogram 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.

## Miljöbedömning

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade behovsbedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning med miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därför inte upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet utgörs i huvudsak av befintliga bostadsfastigheter, vilka är bebyggda. Östra/Västra Fiskartorpsvägen är på en nivå om 2-3 m.ö.h. i västra delen och 4-5 m.ö.h. i östra delen. Från vägen sluttar marken ner till havsnivå vid strandlinjen.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvärden och riksintresse "obruten kust" ur bl.a. natursynpunkt. Till planområdet angränsar ett naturreservat (även Natura 2000-område). Ingen påverkan bedöms ske på dessa intressen. Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Riksintressen*.

Planområdet ligger inom ett schematiskt större område vid havsbandet/skärgården som har höga naturvärden enligt Länsstyrelsens naturvårdsplan "Natur i Östra Småland". Samma område utgör även klass 1 i naturvårdsprogrammet.



En nyckelbiotop (en lövskogslund med stor andel ek) enligt Skogsstyrelsens inventering finns vid planområdets västra gräns. Ingen påverkan bedöms ske på objektet. Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Riksintressen*.

Aktuella bostadsfastigheter i övrigt innehar inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt. Närmsta utpekade naturvärden, utöver ovan nämnda nyckelbiotop, såsom naturvärdesobjekt samt ytterligare nyckelbiotop utpekade av Skogsstyrelsen, finns inom intilliggande naturreservat.

Ingen naturmark, allmän platsmark e dyl. ianspråkats för bostadsfastigheter i samband med nu upprättad detaljplan, bortsett från marginella justeringar av tomtgränser ur tolkningssynpunkt och av praktiska skäl. Ingen påverkan torde ske på naturmiljö utifrån ovan redovisning.

Utifrån Länsstyrelsens önskemål under planarbetet har planbestämmelse införts avseende att skydda träd över 30 cm i diameter med marklov för att säkerställa en del av platsens förutsättningar med hänsyn till flora och fauna. Planbestämmelsen lyder: *"Marklov krävs även för avverkning av träd med större brösthöjdsdiameter än 0,3 meter"*.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta ligger planområdet i huvudsak inom ett område med sandig morän. Vid Gränsö 1:36-1:37 finns postglacial sand enligt samma karta.

För nybyggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov.

Området är inte utpekats som skredriskområde enligt Länsstyrelsens eller SGU:s underlag.

Se under rubriken *Översvämningsrisk* angående utformning och bestämmelser för byggnation m.m. gällande denna aspekt.

## **MILJÖFÖRHÅLLANDEN**

### **Förorenad mark**

Det finns inga registrerade föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka.

Om föroreningar upptäcks i samband med geoteknisk undersökning och markarbeten ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

## **Radon**

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) redovisas inte området som riskområde för högradonmark.

Inom området kan därför generellt bedömas att normal risk för markradon råder. På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets rekommendationer.

Radonskyddat byggande (normalriskområde) innebär att man behöver säkerställa en god cirkulation i kryppgrunden och att bottenplattan i grunden är tät. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Radonundersökning bör göras innan byggande sker.

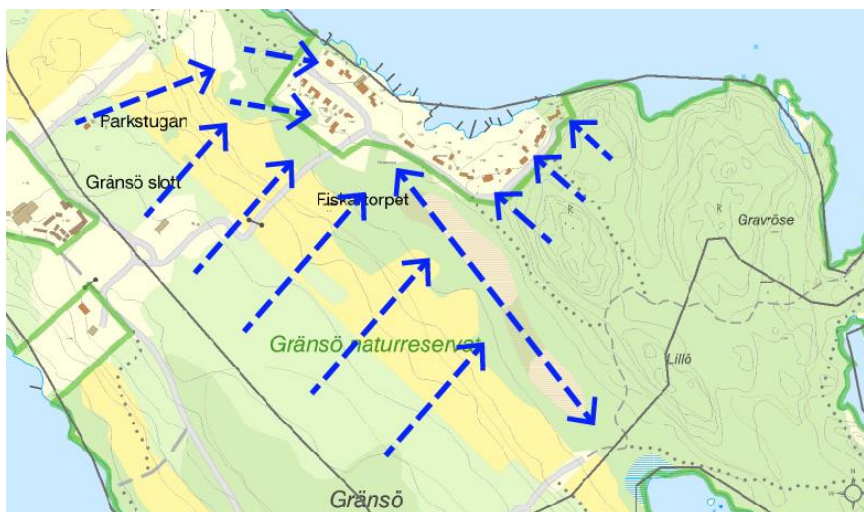
## **Miljö kvalitetsnormer**

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. Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till och innefattar till viss del vattenförekomsten Gudingen. Fiskartorpet ligger inom delavrinningsområde som rinner ut i vattenförekomsten Gudingen. Gudingen uppnår måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Delavrinningsområdet omfattar Gränsös nordvästra delar och avgränsas i norr av Gränsö kanal (se bilder nedan). Delavrinningsområdet utgörs nästan uteslutande av Gränsö naturreservat som till största delen består av skogsmarker och till viss del betesmarker. Markområdena uppströms planområdet är således av sådan karaktär att det inte torde påverka MKN vatten negativt.



*Delavrinningsområdet markerat med blåstreckad linje.*



*Flödesbeskrivning uppströms planområdet (pilarna visar flödesriktningen).*

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten på något olämpligt sätt. För nybyggnation ges åtgärdsförslag för dagvattenhanteringen, se nästa rubrik.

Planområdets fastigheter ingår i en samfällighet som ansvarar för en gemensam lösning för vatten- och avloppssystem (VA). Områdets gemensamma lösning för vatten och spillvatten är ansluten till den allmänna VA-anläggningen via avtal. Det innebär att vattnet tas om hand på samma sätt som om området ingått i verksamhetsområde, med skillnaden att ledningsnätet innehas av samfälligheten. Förutsättningarna att bidra till uppfyllandet av MKN vatten bör därmed vara desamma med nuvarande lösning som med ett verksamhetsområde. Det bedöms således inte finnas något behov att påtvinga

ett verksamhetsområde. Ingen förändring avses ske i samband med aktuell planering.

Ett genomförande av planförslaget med en mindre justering av byggrätten för bostäder inom planområdet torde inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.

### **Dagvatten**

Fastigheterna är inte anslutna till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planområdet är redan bebyggt med såväl flertalet bostadshus som komplementbyggnader, med enskilda dagvattenlösningar. Dessa lösningar bedöms fortsatt rimligtvis kunna gälla. Kommunen anser att för nybyggnation skall takvatten avledas ovan mark för infiltration inom respektive tomt. Detta med anledning av närheten till havet. Planbestämmelse har införts på plankartan kring ovan. Fördelaktigt är att bostadsfastigheterna är relativt stora vilket ger förutsättningar för infiltration innan dagvatten når havet.

Enligt SGU:s kartunderlag råder i huvudsak medelhög genomsläpplighet (sandig morän) samt hög genomsläpplighet (postglacial sand) inom planområdet.

### **BEBYGGELSE**

#### **Nuvarande bebyggelse och markanvändning**

På de 17 stycken aktuella bostadsfastigheterna finns drygt 20 bostadshus samt ett 20-tal komplementbyggnader. Befintlig bebyggelse utgörs till största delen av fritidsbebyggelse.

#### **Planerad bebyggelse och markanvändning**

Nu upprättad detaljplan tillåter endast friliggande enbostadshus (bestämmelse f<sub>1</sub> på kartan).

Kommunens ställningstagande sedan samrådet är generellt, med utgångspunkt i en översyn av befintlig tomtindelning i kombination med befintliga byggnaders placering, att delning av befintliga fastigheter inte är lämplig. Ytterligare tomter får förmodas bli svåra att hantera, exempelvis med direktanslutning till strandlinjen och eventuella behov av tillkommande bryggor m.m. Dessutom anser kommunen att den ökning av byggrätt som nu medges, i jämförelse med gällande detaljplan, bedöms som tillräcklig bebyggelse i området.

Efter lämnade synpunkter i granskningskedet samt efterföljande interna diskussioner har kommunen gjort bedömningen att två fastigheter inom planområdet, Gränsö 1:34 samt Gränsö 1:36, urskiljer sig från övriga fastigheter i området avseende storlek och övriga praktiska förutsättningar. Även i gällande plan från 1960 görs skillnad på Gränsö 1:34 och 1:36 och övriga fastigheter. Gränsö 1:34 och 1:36 har i planen från 1960 större byggrätt än övriga fastigheter, vilket motiveras med fastigheternas större storlek.

Det finns goda förutsättningar att lösa väkanslutning och tillgång till strandlinjen vid en delning av Gränsö 1:34 och 1:36 samt gott om utrymme att disponera byggnader inom respektive fastighet, vilket gör att fastigheterna bedöms kunna delas. Storleksmässigt ger fastigheterna tillräckligt med utrymme för att bebyggas med tillåten byggrätt per fastighet, 250 kvm (150 kvm för huvudbyggnader och 100 kvm för komplementbyggnader). De nya fastigheterna som skulle bildas vid en delning är fortfarande större än de minsta befintliga fastigheterna inom planområdet.

Bestämmelse har därför införts i planen angående minsta tomtstorlek; 1100 kvm (Sydvästra delen av Fiskartorpet) respektive 1400 kvm (Nordvästra och östra delen av Fiskartorpet). Bestämmelsen innebär i praktiken att endast Gränsö 1:34 och Gränsö 1:36 kommer att kunna delas.

Byggrätten föreslås förändras så att byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnad utökas i nu upprättad plan. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 150 kvm samt kompletterande bebyggelse 100 kvm medges i nu upprättad detaljplan. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea regleras till 250 kvm per fastighet.

Noterbart: Se sista stycket under denna rubrik vad gäller bostadsfastigheter som redan har större utnyttjad fastighet än vad ovan bestämmelser anger.

Flera huvudbyggnader per fastighet är tillåtet.

Med byggnadsarea (BYA) avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc., som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 m inom hela planområdet.

För komplementbyggnader gäller generellt en högsta nockhöjd på 4,5 meter, utom för korsprickad mark ("plusmark") närmast vattnet, där nockhöjden regleras till 3,5 meter.

Huvudbyggnad skall placeras med minst 4 meters och komplementbyggnad med minst 2 meters avstånd från fastighetsgräns, där prickmark saknas. Mot gata skall garage/carport placeras med minst 6 meters avstånd.

Se även under rubriken *Översvämningsrisk* angående utformning och bestämmelser för byggnation m.m. angående denna aspekt.

I området finns ett antal befintliga byggnader placerade i lägen och som inte motsvarar planens bestämmelser, på prickmark etc. Likaså har enstaka bostadsfastigheter något större utnyttjad byggrätt med byggnader m.m. idag än vad nu upprättad plan medger. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. För byggnad utan bygglov kan skyldighet att flytta eller riva byggnad komma att krävas av kommunen. I vissa fall kan istället bygglov för byggnad sökas i efterhand och bygglovsprövning göras.

## **Offentlig och kommersiell service**

Förskola (Ekbacken) ligger på Norrlandet inom ca 4 km avstånd från aktuellt område. Ytterligare förskolor finns i centrala Västervik på ca 5 km avstånd. Näktergalens skola (F-6-skola) ligger i Piperskärr på Norrlandet ca 5,5 km från planområdet. Ytterligare grundskolor finns i centrala Västervik på ca 5 km avstånd. Offentlig samt kommersiell service i övrigt finns i tätortens centrala delar, inom ca 5 km avstånd.

## **TILLGÄNGLIGHET**

Busshållplats finns ca 2 km från planområdet, vilket får anses acceptabelt på landsbygden. Gång- och cykelväg mot centrum börjar ca 450 m från planområdet. Mellan planområdet och gång- och cykelvägen råder begränsad trafik.

Marken inom planområdet sluttar något mot havet, vilket ger varierade förhållanden ur tillgänglighetssynpunkt. Entréer och annan anläggning ska vid nybyggnation säkerställas utifrån gällande regler för tillgänglighet samt Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor.

## **FRIYTOR**

### **Rekreation och utemiljö**

Planområdet ligger nära naturreservat, vatten m.m. Dessa större rekreatiomsområden ger en god boendemiljö med stor tillgång till miljöer för rekreation och friluftsliv.

### **Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för bostadsfastigheter inom planområdet. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen. Se motivering till upphävande av strandskydd i delen *Genomförande* under rubriken *Administrativa frågor*.

## **VATTENOMRÅDE**

Inom vattenområdet finns idag ungefär motsvarande antal bryggplatser som bostadsfastigheter inom planområdet.

I gällande detaljplan har ett visst område planlagts för friluftsbad och båtplatser (kvartersmark). Området som planlagts för friluftsbad och båtplats samt tillhörande passage från gata har i praktiken endast nyttjats av intilliggande fastigheter. Även bryggor/båtplatser nyttjas endast av intilliggande fastighetsägare. Formella servitutsrättigheter finns. Bryggorna ligger delvis placerade förskjutna i förhållande till tillhörande fastighet.



I samband med framtagandet av detaljplanen för Gränsö mellanområde som vann laga kraft 2008, gjordes en bryggutredning som mynnade ut i ett förhållningssätt till befintliga och nya bryggor inom Gränsö mellanområde. Det bedöms som lämpligt att tillämpa samma förhållningssätt även inom Fiskartorpet, liksom övriga områden på Gränsö, för att åstadkomma likvärdiga förhållanden på Gränsö som helhet gällande hantering av bryggor.

I nu upprättad detaljplan har planbestämmelse införts avseende vattenområdet. I huvudsak avses vattenområdet utgöra öppet vattenområde. Inom vattenområdet tillåts anläggande av brygga för respektive bostadsfastighet för de fastigheter (12 st) som ligger närmast vattnet (bestämmelse  $W_1$  i planen).

Fastigheter som ligger på södra sidan Västra Fiskartorpsvägen har befintliga bryggor inom vattenområden i anslutning till allmän platsmark ( $NATUR_1$  i planen). I syfte att skydda strandlinjen inom allmän plats och kunna reglera var nya bryggor anläggs föreslås två vattenområden utanför nämnda allmän plats planläggas med bestämmelsen " $W_2$ , Öppet vattenområde. Brygga får anordnas. Brygganläggning förvaltas via gemensamhetsanläggning". Avsikten är att befintliga bryggor inom  $W_2$ -områdena ska kunna ersättas av en gemensam brygganläggning för respektive  $W_2$ -område. Brygganläggningarna ska vara till för dem som inte har tillgång till strandtomt med egen brygga (fastigheterna söder om Västra Fiskartorpsvägen) och är tänkta att fungera som gemensamhetsanläggningar med samordnad skötsel. Se vidare under delen *Genomförande*.

Detaljplanen medför i sig ingen rätt att anlägga brygga. Den medför heller ingen legalisering av eventuellt olovligt uppförda bryggor. Berörda fastighetsägare måste innan bryggbyggnation inhämta erforderliga myndighetstillstånd såväl som eventuellt erforderligt markägartillstånd.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Tillfartsvägen till berörda bostadsfastigheter är Östra/Västra Fiskartorpsvägen, en mindre grusväg. Vägen är ingen genomfartsgata, utan slutar dels vid planområdets nordöstra del vid Gränsö 1:55, dels vid planområdets västra gräns. Ca 450 m sydväst om planområdet ansluter vägen med Gränsövägen, vilken leder mot Västerviks centrum. Östra/Västra Fiskartorpsvägen utgör gemensamhetsanläggning/samfällighet (Gränsö ga:8) för befintliga bostadsfastigheter i Fiskartorpet. Planområdets samtliga berörda bostadsfastigheter ingår i denna. Ingen förändring avses ske för vägen. I nu upprättad plan är vägen försedd med bestämmelse  $GATA_1$  (i likhet med gällande detaljplan). En vändzon är planlagd i gällande plan längst i öster, men har i realiteten anordnats något väster om planlagd yta för ändamålet. I nu upprättad plan ges yta för vändzon där den befintliga vändzonen är i realiteten. Även i västra delen av Fiskartorpet har införts yta för vändzon i nu upprättad plan.

Med planförslaget ges större möjligheter för permanentboende i området. Men då planområdet är begränsat vad gäller antal bostadsfastigheter, kommer ingen nämnvärd ökning av trafik uppstå utifrån planens utformning.

### **Parkering**

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

### **Kollektivtrafik**

Närmsta busshållplats finns vid Gränsö kanal, ca 2 km från planområdet. Såväl landsbygdsbuss i linjetrafik som s.k. "Närtrafik" (resor som får beställas) angör Gränsö. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen.

### **Gång- och cykeltrafik**

En belyst gång- och cykelväg (separerad med skiljeremsa) som leder mot Västerviks centrum finns ca 450 m väster om planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Planområdets fastigheter ingår i en samfällighet som ansvarar för en gemensam lösning för vatten- och avloppssystem (VA). Befintliga gemensamma VA-ledningar finns i Östra/Västra Fiskartorpsvägens sträckning. Anslutningspunkten till kommunalt VA är ca 400 m åt sydväst. Områdets gemensamma lösning för vatten och spillvatten är ansluten till den allmänna VA-anläggningen via avtal.

Ingen förändring avses ske vad gäller VA-lösningen, då bedömningen är att nuvarande lösning är tillfyllest, även med något ökad bygggrätt inom planområdet. Området planeras inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Se även under rubriken "Dagvatten" ovan angående dagvattenhantering.

### **Energi, el, tele, fiber**

Närmaste fjärrvärmeledningar finns i centrala Västervik, ca 4 km från planområdet. Uppvärmning kommer fortsatt att ske med individuell lösning.

En elledning i luft (lågspänningsledning) leder längs Östra/Västra Fiskartorpsvägen. Ledningsstolpar är vid några ställen i västra Fiskartorpet strax innanför/vid fastighetsgräns. För detta torde finnas överenskommelse sedan tidigare.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t.ex. el, tele-, eller optoledningar. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under samrådet angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

## **Avfall**

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige". Se ovan under rubriken *Gatunät* angående vändzoner.

## **Brandskydd**

Området saknar lösning för brandvattenförsörjning. Brandposter bör därför anordnas i området vid ett genomförande av planen.

# **INVERKAN PÅ MILJÖN**

## **RIKSINTRESSEN**

Planområdet ingår inom eller är i anslutning till olika riksintressen:

- Naturvård – "Västerviks och Oskarshamns skärgårdar"; ett större sammanhängande riksintresse i havsbandet.

- Natura 2000 (4 kap MB) – planområdet ansluter till ett större naturreservat (Gränsö naturreservat), tillika Natura 2000-område.

- Friluftsliv – "Norra Smålands skärgård"; ett större riksintresseområde i skärgården.

- Rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. – "Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland"; ett större riksintresseområde i skärgården.

- Obruten kust enligt MB 4 kap. – "Smålands skärgård – Simpevarp samt Öland"; ett större riksintresseområde i skärgården.

- Yrkesfiske, hav – planområdet tangerar ett större riksintresseområde för yrkesfisket.

Föreslagen utformning i upprättad detaljplan bedöms inte ha någon inverkan på något av riksintressena. Ställningstagande för bostäder samt friluftsbad och båtplatser (kvartersmark) inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka. Ingen naturmark, allmän platsmark e dyl. ianspråkats för bostadsfastigheter. De allmänna ytor som finns i gällande detaljplan bibehålls, ytor som nu och i framtiden nyttjas för rekreation och friluftsliv. Kvartersmarken för friluftsbad och båtplatser har i praktiken inte nyttjats för allmänheten genom åren. Ingen inskränkning för allmänheten torde därmed ske i detta avseende.

Inga särskilda naturvärden ianspråkats. En nyckelbiotop (en lövskogslund med stor andel ek) finns enligt Skogsstyrelsens inventering vid planområdets västra gräns och ingår i liten grad i fastigheten Gränsö 1:53. Ställningstagande till bostadsfastighet/-byggande är redan taget i samband med gällande detaljplan. Gällande detaljplan anger inga restriktioner för byggande vad gäller naturvärden inom nämnda fastighet. Noterbart är att det inom själva fastigheten inte finns någon lövskogslund.

Aktuella bostadsfastigheter i övrigt innehar inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt. Se ovan under rubriken *Natur* angående marklov för avverkning av vissa träd.

Gränsö naturreservat ligger i anslutning till bostadsfastigheterna. Naturreservatet bildades 1995. Bedömningen utifrån beslutet är att gränsen för reservatet (och Natura 2000-området) sammanfaller med gränserna för bostadsfastigheterna samt befintlig väg till bostäderna (Östra Fiskartorpsvägen). Befintliga vägen är planlagd i gällande plan. En vändzon är planlagd i gällande plan, men har i realiteten anordnats något väster om planlagd yta för ändamålet. I nu upprättad plan ges yta för vändzon där den befintliga vändzonen är. Om området kommer att bebos mer permanent kan eventuellt naturreservatet nyttjas något mer, men förändringen torde vara marginell jämfört med idag och bedöms inte ge ökad störning eller slitage inom reservatet. Ingen påverkan bedöms ske för naturreservatet. Ställningstagande till vägen strax inom reservatet är taget sedan tidigare. Ett avstånd på minst ca 6 m hålls, i likhet med dagens förhållande, mellan byggbar mark och naturreservatet/Natura 2000-område (bl.a. längst i öster).

Ingen påverkan bedöms ske för yrkesfisket då ingen förändring avses ske vad gäller vattenområdet jämfört med befintliga förhållanden.

## **RISKER OCH STÖRNINGAR**

### **Buller, vägtrafik**

Tillfartsvägen till berörda bostadsfastigheter är ingen genomfartsgata. Det innebär i princip att endast trafik från ett tjugotal bostäder inom Fiskartorpet trafikerar vägen. Vid entrén till Fiskartorpet delar vägen sig, där ca hälften trafikerar gatan åt öster och hälften åt väster. Trafikmängderna kommer vid ett permanentboende inom planområdet, översiktligt räknat, uppgå till ca 50 fordonsrörelser per dygn åt väster och lika många åt öster. Inga nämnvärda störningar torde uppkomma vad gäller trafikbuller med denna begränsade trafikmängd.

### **Översvämningsrisk**

Planområdet ligger delvis lågt i förhållande till havsnivån. Högsta uppmätta havsnivå över medelvattenståndet i kommunen är idag cirka 1,5 meter. Med nuvarande kunskap beräknas havsnivån kunna stiga uppemot en meter inom en 100-årsperiod och därefter fortsätta att stiga.

Länsstyrelsen rekommenderar att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämnande vatten upp till + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000.

Några av huvudbyggnaderna i strandzonen ligger idag lågt, där 4 huvudbyggnader i väster uppskattningsvis ligger på mellan omkring +1,7-2,0 m.ö.h. i höjdsystem RH2000.

Ytterligare 6-7 befintliga bostäder inom planområdet uppskattas utifrån primärkartan ligga på 2,0-2,7 m.ö.h. i RH2000.

Övriga bostäder bedöms utifrån primärkartan ligga på marknivå om minst ca 2,7 m.ö.h. i RH2000.

Då dessa byggnader redan är uppförda är grundläggningsnivån svår att påverka eller åtgärda.

För nybyggnation behöver dock översvämningsaspekter beaktas. Utifrån Länsstyrelsens rekommendationer gäller att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000. Bestämmelse om detta har införts på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hela byggnaden klarar förväntad havsnivåhöjning.

Dessutom har i nu upprättad detaljplan villkorande bestämmelse införts avseende att bygglov krävs för komplementbostad om byggnads konstruktion som ska klara naturligt översvämmande vatten understiger + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000

Villkorande bestämmelse har även införts avseende att bygglov krävs för annan komplementbyggnad än bostad om byggnads konstruktion som ska klara naturligt översvämmande vatten understiger + 1,6 meter över havsvatten nivån i RH2000.

Utifrån ovan torde föreslagna åtgärder i planen vara tillfyllest.

### **Verksamheter**

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t.ex. tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamheter finns på ön Lucerna. Till ön är det ca 1,4 km. De verksamheter som finns på ön bedöms vara på betryggande avstånd.

### **Landskapsbilden**

Planbestämmelserna i gällande plan medger byggnation av huvudbyggnad på 100 kvm och för tomtplatser större än 2500 kvm kan tillåtas (efter byggnadsnämndens prövning) 2 huvudbyggnader om totalt 200 kvm. Byggnadshöjderna är max 3,5 meter för huvudbyggnad (motsvarande 1 våning).

I nu upprättad detaljplan tillåts en bostadsbyggnation med en nockhöjd om 7,5 meter, vilket motsvarar 2 våningar.

Byggrätten föreslås förändras så att byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnad utökas i nu upprättad plan.

Ingen större påverkan på landskapsbilden, vad gäller ökad byggrätt eller ytterligare en våningshöjd, torde ske i samband med föreslagen förändring.

Med hänsyn till vyn över havet medges lägre nockhöjd för komplementbyggnader (3,5 m nockhöjd) närmast vattnet (inom korsmark).

Sammantaget torde det inte innebära att någon nämnvärd påverkan på landskapsbilden sker.

## **ÖVRIGT**

Ingen påverkan bedöms ske på riksintressen, ej heller på natur- eller kulturmiljöer, se tidigare rubriker i planbeskrivningen.

Se även tidigare rubriker angående ställningstagande kring radon, förorenad mark, dagvattenhantering etc.

För strandskyddsområde, se i delen *Genomförande* under rubriken *Administrativa frågor*.

## **GENOMFÖRANDE**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Allmänt**

Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Avsikten med beskrivningen av planens genomförande är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, den har dock ingen självständig rättsverkan.

#### **Planförfarande och tidplan**

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen (2010:900), där ett samråd ägde rum under sommaren 2017. Efter inkomna synpunkter och revideringar redovisades planförslaget genom granskning under våren 2019. Målsättningen är att planen kommer att antas under hösten 2019.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

För berörda gällande detaljplaner (från 1960 respektive 1962) har genomförandetiden utgått.

I samband med upprättande av ny detaljplan avses del av gällande detaljplan från 1960, i södra delen, upphävas. Allmän platsmark i form av naturmark, och i mycket liten grad gatemark, utgår. Se vidare under rubriken *Detaljplaner* i planbeskrivningen.



## **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

### **Allmän platsmark**

Enligt gällande detaljplaner är huvudmannaskapet för allmän plats (vägar, grönytor) enskilt. Detta innebär att en samfällighetsförening förutsätts ansvara för dessa ytor. Ingen förändring avses ske vad gäller huvudmannaskapet/ansvaret vid nu upprättad detaljplans genomförande.

Fiskarstugans vägsamfällighet förvaltar redan idag de gemensamma vägarna inom området. Naturområden i den nya planen ingår idag formellt inte i föreningens förvaltning. Dessa bör eventuellt införlivas via omprövning av föreningens gemensamhetsanläggning Gränsö ga:8 (se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggning* nedan).

### **Kvartersmark**

Respektive fastighetsägare är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken (utbyggnad, drift och underhåll). Se även nedan under rubriken *Gemensamhetsanläggning* angående gemensamhetsanläggning för bryggområde m.m.

### **Gemensamma bryggor**

Ansvaret för byggnation och drift av eventuella framtida gemensamma bryggor inom W<sub>2</sub>– område faller på en förvaltande samfällighetsförening (se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggning* nedan).

### **Avtal m.m.**

Åtgärder för genomförandet av planen sker exempelvis genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t.ex. för "Rb-område", där tanken är att del av detta avses övergå till kvartersmark för bostadsändamål.

Områdets gemensamma lösning för vatten och spillvatten är ansluten till den allmänna VA-anläggningen via avtal. Se vidare under bl.a. *Tekniska frågor*.

En elledning i luft (lågspänningsledning) leder längs Östra/Västra Fiskartorpsvägen. Ledningsstolpar är vid några ställen i västra Fiskartorpet strax innanför/vid fastighetsgräns. För detta torde finnas överenskommelse sedan tidigare.

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar inom eller i direkt anslutning till planområdet kan endast medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

### **Ändrad lovplikt, villkor med lov**

I planen har införts villkor för bygglov avseende översvämningsrisker. Se vidare i planbeskrivningen angående detta i avsnittet *Inverkan på miljön* och rubriken *Översvämningsrisk*.

Planbestämmelse har införts avseende att skydda träd över 30 cm i diameter enligt; "Marklov krävs även för avverkning av träd med större brösthöjdsdiameter än 0,3 meter".

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, servitut

Planområdet utgörs av privatägda bostadsfastigheterna Gränsö 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:53, 1:54 samt 1:55. Även mindre del av kommunägda Gränsö 1:1 ingår i planområdet. Likaså ingår del av Gudingen (utan fastighetsbeteckning).

Gemensamhetsanläggningarna Gränsö ga:8 och ga:9 ligger inom Gränsö 1:1, se vidare nedan kring gemensamhetsanläggning.

Det område som i detaljplanen ämnas upphävas är beläget inom Gränsö 1:1.

Fastighetsbildningsåtgärder kan bli aktuellt för några av fastigheterna inom planområdets östra del genom att "Rb-området" utgår och ersätts med kvartersmark för bostäder. Detta möjliggör att detta markområde (del av Gränsö 1:1) kan införlivas i intilliggande bostadsfastigheter. Detaljplanen fastslår inte den blivande fastighetsindelningen. Berörda fastighetsägare får i dialog med Västerviks kommun överenskomma om utformningen. Se nedan bild för det "Rb-område" som avses övergå till kvartersmark för bostäder, område som är markerat i grönt.



Områden som är föremål för fastighetsbildningsåtgärder.

I samband med planens genomförande avses även fastighetsbildningsåtgärder ske för Gränsö 1:36, 1:37 samt 1:38 mot lokalgatan. Åtgärderna innebär att delar av Gränsö 1:1 kommer att införlivas i respektive fastighet (områden i blått, orange och gult i bilden ovan).

Utöver detta föreslås en mindre uträtning av sydvästra hörnet av fastigheten Gränsö 1:31 ur praktisk synpunkt (område i rött vid lokalgatan i ovan bild). Detta innebär att del av Gränsö 1:1 kan införlivas i Gränsö 1:40.

Vidare har synpunkter på tolkning av nordvästra fastighetsgränsen för Gränsö 1:40 inkommit från fastighetsägare under planprocessen. Gränsen i plankartans grundkarta är korrekt ritad utifrån fastighetens avstyckningshandlingar. Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att en gräns rakt ned mot vattnet kan ses som lämplig och motiverad, utifrån fastighetsägarens synpunkt. En fastighetsreglering enligt fastighetsägarens önskemål bedöms som möjlig. Fastighetsägaren ansvarar själv för att ansöka om och bekosta fastighetsregleringen (lila område i nordvästra delen i ovan bild).

Bestämmelse har införts i planen angående minsta tomtstorlek; 1100 kvm (Sydvästra delen av Fiskartorpet) respektive 1400 kvm (Nordvästra och östra delen av Fiskartorpet). Bestämmelsen innebär i praktiken att endast Gränsö 1:34 och Gränsö 1:36 kommer att kunna delas. Se motivering till bestämmelsen under rubriken *Bebyggelse*, underrubrik *Planerad bebyggelse och markanvändning*.

Rb-området i gällande plan är sedan tidigare upplåtet med servitutsrätt avseende bryggor och badändamål. Förmånsfastigheterna utgörs av de intilliggande bostadsfastigheterna vilka nu får möjlighet att utöka sina tomter. Badservituten kan vara aktuella att upphäva då de kan komma att bli belägna inom tomtmark och kraftigt begränsa fastighetsägarens möjlighet att nyttja marken.

Fastighetsbildningsåtgärder m.m. sker i samband med att planen vunnit laga kraft och begärs då hos lantmäterimyndighet gemensamt av Västerviks kommun och berörda fastighetsägare.

### **Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som används och förvaltas av ägarna till flera fastigheter. Inrättandet av gemensamhetsanläggning sker via en förrättning hos Lantmäteriet. Deltagande i gemensamhetsanläggningen säkerställer fastighetens rätt att nyttja anläggningen samtidigt som de andelstal som åsätts fastslår hur kostnaderna för byggnation, drift och underhåll skall fördelas. Gemensamhetsanläggningen förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening.

Tillfartsvägen till berörda bostadsfastigheter är inrättad som gemensamhetsanläggning benämnd Gränsö ga:8. Samtliga berörda fastigheter ingår i denna. Ingen förändring avses ske. Även VA-ledningar längs Fiskartorpsvägen utgör gemensamhetsanläggning (Gränsö ga:9).

I planen har ett par områden reserverats för gemensamhetsanläggning (gemensam yta) inom vattenområdet i planen (områden  $W_2$ ). I planen medges att brygga får uppföras inom respektive  $W_2$ -område. Avsikten är att de fastigheter som inte ligger vid vattnet (Gränsö 1:30, 1:42, 1:43, 1:53 samt 1:54) ska kunna anlägga gemensam brygga inom respektive  $W_2$ -område. Brygganläggningarna är tänkta att fungera som gemensamhetsanläggningar med samordnad skötsel. Andelsägare i en eventuell gemensamhetsanläggning torde i så fall bli ovan nämnda fastigheter.

Områden planlagda som natur (allmän plats) ingår idag formellt inte i någon gemensamhetsanläggning. Genom ansökan om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet kan områdena inrättas som gemensamhetsanläggning alternativt införlivas i befintlig sådan. Ansökan kan göras av vilken fastighetsägare som helst som ska ha del i anläggningen.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Teknisk försörjning**

En samfällighet ansvarar för en gemensam lösning för VA. Bedömningen är att nuvarande lösning är tillfyllest. Området planeras inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Fastigheterna är inte anslutna till dagvattenledningsnät. För nybyggnation skall takvatten avledas ovan mark för infiltration inom respektive tomt.

Uppvärmning kommer fortsatt att ske med individuell lösning.

Se ovan under *Avtal m.m.* angående elledning i luft.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t.ex. el, tele-, eller optoledning. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under samrådet angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

### **Byggnader m.m.**

Byggnadstekniska åtgärder föreslås ur risksynpunkt vad gäller översvämning. Se under rubriken *Översvämningsrisk* i planbeskrivningen.

Flera huvudbyggnader per fastighet är tillåtet.

I området finns ett antal befintliga byggnader placerade i lägen och som inte motsvarar planens bestämmelser, på prickmark etc. Likaså har enstaka bostadsfastigheter något större utnyttjad byggrätt med byggnader m.m. idag än vad nu upprättad plan medger. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. För byggnad utan bygglov kan skyldighet att flytta eller riva

byggnad komma att krävas av kommunen. I vissa fall kan istället bygglov för byggnad sökas i efterhand och bygglovsprövning göras.

Bestämmelse om utseende ( $f_2$ ) har införts för Fiskartorpet (Gränsö 1:36), gamla fiskarstugan.

Brandposter bör anordnas i området vid ett genomförande av planen.

### **Geoteknik, förorenad mark, radon**

För nybyggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker, i samband med bygglov.

Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet.

Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

### **Arkeologi**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

### **Tekniska utredningar**

Respektive fastighetsägare ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Planarbetet bekostas av kommunen.

Planavgifter tas ut i samband med bygglov för att täcka de kostnader som kommunen lagt ut för planarbetet. Planavgiften beräknas enligt kommunens fastställda taxa för planavgift enligt en beräkningsmodell som utgår från en justeringsfaktor (1-5). För Fiskartorpet gäller justeringsfaktor 2.

Respektive fastighetsägare bekostar eventuella utredningar för planens genomförande.

De fastighetsägare vars fastigheter förändras bekostar erforderlig fastighetsbildning (se berörda fastigheter ovan under rubriken *Fastighetsbildning, servitut*) inklusive ersättning för markförvärv.

Lantmäterikostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar alternativt ombildning av befintliga, bekostas av berörda fastighetsägare.

Eventuella anslutningar till ledningsnät bekostas av fastighetsägare.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Upphävande av detaljplan

Del av gällande detaljplan från 1960 avses upphävas. Allmän platsmark utgår. Detta innebär att berört område blir planlöst när beslutet för nu upprättad detaljplan vunnit laga kraft. Se vidare under rubriken *Detaljplaner* i planbeskrivningen.

### Strandskydd

Aktuellt planområde ligger i anslutning till vattnet/havet. Planområdet är sedan 1960 planlagt för bostäder. Strandskydd gäller därmed ej idag inom planområdet.

Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts. Planområdet omfattas därmed av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning.

Strandskyddets två syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planen bedöms omfattas av detta särskilda skäl, bl.a. enligt följande;

Aktuellt planområde är redan ianspråktaget av kvartersmark dels för **B**, *Område för bostadsändamål*, dels för **Rb**, *Område för friluftsbad och båtplats* i gällande plan sedan 1960.

Större delen av planområdet utgör bebyggda bostadsfastigheter. Området som planlagts för friluftsbad och båtplats samt tillhörande passage från gata har sedan 1960-talet tagits i anspråk som tomtmark av intilliggande fastigheter. Ingen åtkomst till vattenlinjen finns, eller har under flera decennier funnits, i praktiken. Varken **B**- eller **Rb**-områdena är tillgängliga för allmänheten i den bemärkelsen då dessa är kvartersmark i gällande detaljplan. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten m.m.

I centrala och västra delen av aktuellt planområde finns däremot allmän platsmark, mark som är tillgänglig för allmänheten. Ytorna är planlagda som allmän platsmark i gällande plan och fungerar även på detta sätt.



I nu upprättad detaljplan byts kvartersmark för **Rb**, *Område för friluftsbad och båtplats* mot **B**, *Bostäder*.

Samtidigt säkerställs att strandzonen förblir tillgänglig för allmänheten i nu upprättad plan då *NATUR<sub>1</sub>* införts i planen. I centrala delen av planområdet finns en öppen gräsyta med träd som sträcker sig ned mot ett strandområde som kan användas av allmänheten för bad och rekreation m.m.

På ett par ställen avses mindre justeringar av fastighetsgräns göras ur tolkningssynpunkt (Gränsö 1:40:s nordvästra del) samt ur praktisk synpunkt (utmed lokalgatan vid Gränsö 1:31, 1:36, 1:37 samt 1:38). Dessa småjusteringar bedöms inte påverka strandskyddets syfte. För nämnda områden, se bild under rubriken *Fastighetsbildning, servitut*.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Tillgängligheten för allmänheten bedöms inte försämras gentemot idag, då aktuell kvartersmark i praktiken inte varit allmänt tillgänglig sedan tidigare. Genom planens utformning och bestämmelser blir allmänhetens tillgänglighet till vattnet god.

Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget ej utgöra betydande påverkan på strand- och vattenmiljön.

Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

Ett upphävande av strandskyddet avses göras i samband med nu upprättad plan. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt vattenområde som är inom 100 meter från strandlinjen då planen vinner laga kraft. Samtliga bostadsfastigheter hamnar helt eller delvis inom strandskyddszon.

I planen anges bestämmelse angående upphävande av strandskyddet inom planområdet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kommunen med dess tjänstemän har genomfört planarbetet med hjälp av ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson samt Planteamet i Norrköping AB, Bengt Gustavsson.



Kommunstyrelsens förvaltning  
Fanny Hansson, Planarkitekt