

2015-06-03

ANTAGEN KF 2015-07-02

LAGA KRAFT 2015-07-29

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Horn 1:18 m.fl.

Västerviks kommun, Kalmar Län

Detaljplan 2b



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar och underlag

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande 2
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning, 2015-05-29
- Behovsbedömning, 2012-05-04, rev 2013-05-14
- Naturvärdesinventering, 2014-05-27

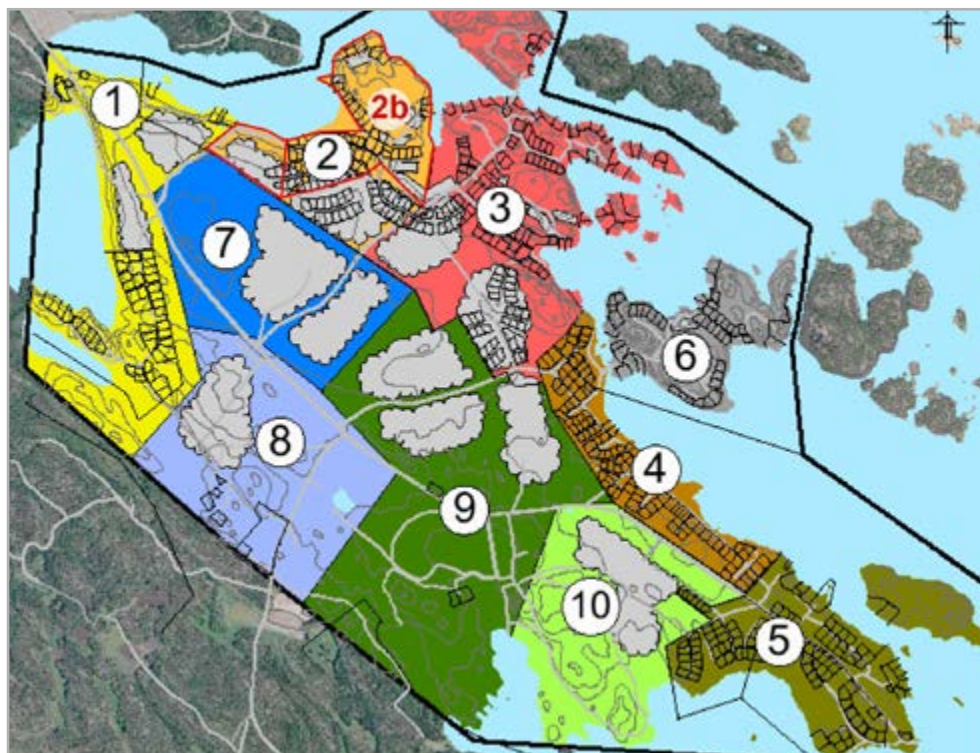
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Hornslandet är beläget fyra till tio km sydost om Västerviks tätort och räknas, med sitt strategiska läge, som en viktig resurs för utvecklingen av Västerviks tätort. Det natursköna kustområdet har sedan början av 1900-talet varit föremål för utbyggnad av fritidshus vilket har präglat områdets karaktär. Hornslandet har potential att utvecklas till ett permanent bostadsområde där hav och natur ständigt finns närvarande och där stadens utbud finns inom räckhåll. Utbyggnaden och detaljplanläggningen av Hornslandet sker etappvis och området har delats in i 10 olika delområden. En förutsättning för att möjliggöra en utbyggnad av Hornslandet är att det finns en fungerande helhetslösning för vatten och avlopp (VA). Utbyggnaden av ett allmänt VA-system är påbörjad inom Horns verksamhetsområde.

Syfte

Detaljplan 2b, är en av två delplaner för område 2. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för permanentboende genom utökade byggrätter och att genom förtätning tillskapa fler fastigheter för bostadsändamål. Vidare är syftet att säkerställa skyddsvärd natur och att möjliggöra för rekreation och friluftsliv.



Bilden visar de tio delområdena för detaljplanläggning av Hornslandet, område 2b markeras med rött.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB)

Den föreslagna detaljplanen bedöms inte stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap. MB, särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap. MB och anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormer, enligt 5 kap. MB, överskrids.

En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning är framtagen i samband med detaljplanen och bifogas planhandlingarna. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning	Det aktuella planområdet är beläget ca fyra kilometer sydost om Västerviks tätort och benämns som Pepparängen.
Markägo- förhållanden och areal	Marken inom planområdet ägs av Horns Strand fastigheter AB samt av enskilda fastighetsägare. Totalt omfattar planområdet ca 50 hektar varav ca 33 hektar är landområden och resterande ca 17 hektar är vattenområden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Hornslandet beskrivs inte som enskilt område i Västervik kommuns översiktsplan, ÖP 2025.
Fördjupad översiktsplan	Med syfte att få ett samlat grepp över situationen på Hornslandet och åtgärda de akuta problemen med vatten- och avloppshanteringen påbörjades 2007 arbetet med en fördjupad översiktsplan för Hornslandet. Den fördjupade översiktsplanen antogs 2009-01-29.
Detaljplan	För det aktuella detaljplanområdet gäller <i>Byggnadsplan för fritidsområdet Horn 1:18 m.fl.</i> vilken antogs 1980-09-24.
Program	Den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet utgör ett program för detaljplaneläggning och fungerar som kunskapsunderlag samt ger riktlinjer för områdets utbyggnad.
Övriga kommu- nala beslut	Kommunstyrelsen gav 2009-06-10 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för område ett till och med sex enligt etappindelningen i den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet. Kommunfullmäktige beslutade 2011-05-02 (§ 141) om kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten på Hornslandet.
Planförfarande	Arbetet med denna detaljplan påbörjades innan 2 maj 2011 och planen upprättas därför enligt plan- och bygglagen 1987:10.
Miljökonsekvens- beskrivning	En behovsbedömning har upprättats för att utreda ifall detaljplaneförslaget förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ett genomförande av detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning därav inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.
Riksintresse	Hornslandet omfattas av riksintressen enligt 3 kap. 5 och 6 §§ MB och av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1 och 2 § MB. Riksintresset för naturvården, enligt 3 kap. 6 § MB, omfattar hela urbergsskärgården i Kalmar län och beskrivs som en skärgård till stora delar fri från fritidsbebyggelse, med en unik mosaik av öar och brackvatten. Östersjöns skärgård består av en rik flora och fauna och utgör ett populärt

område för båtfarare och turister. Riksintresset för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § MB, innefattar hela norra Smålands skärgård som har goda möjligheter till attraktiv båtsport, naturhamnar, campingplatser, intressanta utflyktsmål m.m. Riksintresset för yrkesfisket, enligt 3 kap. 5 § MB, omfattar hela Västerviks skärgård.

Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2-3 §§ MB innebär att turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön vid Smålands och Östergötlands skärgårdar eller kustområden. Fabriker eller andra störande anläggningar, enligt 17 kap. 1 § 1 och 4a § 1-11 MB, får inte anläggas inom dessa områden.

Negativa påverkan på riksintresset för naturvården kan uppstå inom områden för kvartersmark och gatumark då planförslaget medger åtgärder så som ombyggnationer av befintlig bebyggelse, ledningsdragningar i gatumark och utbyggnad av de befintliga vägarna. De föreslagna åtgärderna sker dock på mark som idag redan är ianspråktagen för sådan verksamhet och anses som nödvändiga för att möjliggöra för planens syfte. Nya ledningsdragningar för VA-systemet ska, i så stor utsträckning som möjligt, förläggas inom vägområdet. Planförslaget lämnar stora andelar naturmark helt fria från ingrepp. I och med detta görs ställningstagandet att den negativa påverkan på riksintresset för naturvården kan minimeras.

Förslaget är en del av tätortsutvecklingen för Västervik. I samband med att Hornslandet detaljplanläggs ökar tillgängligheten till området, bl.a. genom förutsättningar att bygga ut och höja standarden på de befintliga vägarna. Detta anses gynna riksintresset för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet till havet. De negativa konsekvenserna av att tillgängliggöra naturmark är att slitaget ökar samt att livsmiljön för växter och djur påverkas.

Avslutningsvis görs ställningstagandet att detaljplanläggningen inte strider mot riksintressena eller hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.

Kulturhistorisk utredning

I samband med arbetet av den fördjupade översiktsplanen gjordes en kulturmiljöutredning av Hornslandet av Kalmar läns, Västerviks och Smålands muséer. Syftet med kulturmiljöutredningen var att utreda vilka områden av Hornslandet som var lämpliga att exploatera, ur ett kulturmiljöperspektiv, samt att peka ut förhållanden i kulturmiljön som bör beaktas vid planläggning.

Det aktuella planområdet ingår i kulturmiljöutredningens delområde *Skärgårdsområdet* som beskrivs vara präglad av en varierande topografi med klippor, öar, vikar och sund som bildar ett småskaligt och rumsligt landskap. Området är förknippat med aktiviteter knutna till sjöfart, försvar och fritidsboende. Under 1920-talet byggdes de första "sportstugorna" i området som med sin ursprungliga karaktär bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Detaljplanområdet ingår i de delar som den kulturhistoriska utredningen preciserar som skyddsvärda områden.

Under sommaren 2012 har Vectura Consulting AB gjort en kompletterande bebyggelseinventering med översiktlig bedömning för Horn. Torpet Pepparängen från 1700-talet är beläget inom planområdet och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och många av dess byggnadsdelar och egenskaper är bevarade. Torpet föreslås i detaljplanen skyddas med en varsamhetsbestämmelse.

Strandskydd

Strandskydd är enligt miljöbalken ett områdesskydd som syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt värna strandmiljöns livsmiljöer för växt- och djurliv. Strandskyddsbestämmelserna regleras i miljöbalkens (SFS 1998:808) 7 kapitel om skydd av områden. Strandskydd om 100 meter gäller vid kusten samt alla insjöar och vattendrag. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet utöka strandskyddet till högst 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. För att få dispens från strandskyddet krävs ett särskilt skäl enligt lagen, och att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt.

Länsstyrelsen fattade den 4 september 2014 beslut om utvidgade strandskyddsområden (300 meter) i Västerviks kommun. Beslutet omfattar inte detaljplanelagda områden. Mot bakgrund härav, och med hänsyn till att 1975 års beslut om utvidgning av strandskydd inte längre gäller, omfattas inte längre den aktuella detaljplanen av utvidgat strandskydd. Inom detaljplanen återinträder det generella strandskyddet om 100 meter.

Ställningstagandet har gjorts att Hornslandet utgör en så viktig del av tätortsutvecklingen för Västervik samhälle och att en omvandling till permanentboende är nödvändig. För att möjliggöra en sådan utveckling, har utbyggnaden av en allmän vatten- och avloppsanläggning inom Horns verksamhetsområde påbörjats. Kommunens intentioner motiveras och beskrivs grundligare i den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Naturen inom planområdet domineras av mossklädda klippällar och gles tallskog.

NATUR

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av halvön Pepparängen som omges av havet i norr, öster och väster. Naturlandskapet domineras av klippällar, berg i dagen och gles tallskog med inslag av ek och bok. I väster sluttar planområdet ner mot den angränsande Örserumsviken.

Örserumsviken är en grund havsvik som blivit ett välbesökt rekreationsområde med flera badmöjligheter. Under närmare 70 år bedrev ett pappersbruk verksamhet intill vikens inre strand vilket innebar utsläpp av miljöfarliga ämnen. Viken är idag sanerad och ett viktigt område för lek- och uppväxtmiljö för flera fisksorter.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering genomfördes av SWECO våren 2014. Syftet med inventeringen var att bedöma områdets naturvärden, det vill säga områdets betydelse för biologisk mångfald. Tre naturvärdesobjekt har identifierats inom planområdet:

1. Naturvärdesobjekt 1 - obebyggd tomt i nordväst

Objektets naturvärde består främst av äldre tallar, en naturlig åldersstruktur samt viss skoglig kontinuitet. Inom objektet finns en naturvårdsart; spillkråka. Objektet har naturvärdesklass 3 - visst värde. Objektet bedöms hysa få eller inga naturvärden och har mindre betydelse för biologisk mångfald. Exploatering är möjlig.

2. Naturvärdesobjekt 2 - naturområde samt obebyggda tomter i syd och öst

Objektets naturvärden utgörs främst av äldre tallar, en naturlig åldersstruktur och viss skoglig kontinuitet. Inom objektet finns naturvårdsarterna talticka och spillkråka. Objektet har naturvärdesklass 2 - påtagligt värde vilket innebär att objektet bör bevaras för att bibehålla den lokala samt den regionala mångfalden av arter och livsmiljöer.

3. Naturvärdesobjekt 3 - naturområde

Objektets naturvärden utgörs främst av naturvärdesträd i form av gamla tallar, en naturlig åldersstruktur och en lång skoglig kontinuitet, samt död ved med stor variation. Inom objektet finns naturvårdsarterna tallticka (rikligt), barrpraktbagge, blåmossa och spillkråka. Objektet har naturvärdesklass 1b - högt värde vilket innebär att objektet bör bevaras för att bibehålla den lokala samt den regionala mångfalden av arter och livsmiljöer. Objektet bedöms ha sådana värden att man bör överväga ett säkerställande i form av naturreservat eller annat skydd.



Naturvärdesobjekt inom planområdet

Naturvärdesobjekt 3 samt stora delar av naturvärdesobjekt 2 planläggs som NATUR. Eftersom naturvärdesobjekt 3 har fått klass 1b - högt värde kan det vara aktuellt att skydda området genom naturreservat, biotopskydd eller liknande. Skydd av natur genom naturreservat och biotopskydd regleras inte i planen utan beslutas på annat sätt.

Tre av de föreslagna nya fastigheterna ligger inom område med klass 2 - påtagligt värde. En exploatering bedöms vara möjlig eftersom de föreslagna fastigheterna ligger i utkanten av naturvärdesobjektet och i direkt anslutning till redan exploaterat område.

WSP har på uppdrag av Marginalen Fastigheter AB genomfört en kritisk granskning, en sk second opinion, av naturvärdesinventeringen. WSP anser att naturvärdesobjekt 3 har fått för hög klassning i naturvärdesinventeringen och bedömer att objektet endast ha ett påtagligt naturvärde.

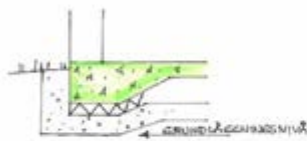
Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är kuperad med berg i dagen. Berggrunden på Hornslandet domineras av Västervikskvartsit och graniter med gångar av metabasit och metasediment. Planområdets berggrund består av ögongranit och jordarterna varierar mellan sandig morän och silt.

Förorenad mark	Det finns inga kända områden med markföroreningar. Inom områden med båtuppläggning kan det eventuellt finnas markföroreningar orsakade av båtfärger, drivmedel, rengöringsmedel etc.
Radon	Hornslandet ligger inom område med risk för höga radonhalter. Planförslaget innebär därmed att alla huvudbyggnader och övriga byggnader som människor stadigvarande vistas i ska uppföras radonsäkert. Radonsäkra byggnationer säkerställs i samband med bygglovet.
Miljö kvalitetsnormer	<p>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, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.</p> <p>Planförslaget angränsar till två ytvattenförekomster, Lusernafjärden respektive Asken, för vilka det finns miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. Båda vattenområdena har idag måttlig ekologisk status och ska senast år 2021 uppnå god ekologisk status. Då den ekologiska statusen bedömts som måttlig omfattas Lusernafjärden och Asken av ett åtgärdsprogram. Den kemiska statusen är idag klassificerad som god för både Lusernafjärden och Asken. Miljö kvalitetsnormen reglerar att den kemiska statusen ska behållas till år 2015.</p> <p>Utbyggnaden av en allmän VA-anläggning bedöms vara en åtgärd som kan medverka till att uppnå de uppsatta miljö kvalitetsnormerna för vattenområdena.</p> <p>Då planområdet består av stora andelar berg i dagen är dagvattenhanteringen inom området försvårad. Ytvattnet från de hårdgjorda ytorna så som vägar och hustak kan inverka negativt på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Åtgärder för att hantera negativ påverkan är att minimera asfaltyornas bredd på lokalgatorna samt att utföra dessa med ensidigt fall. För att minska risken för föroreningar i marken reglerar planen att takmaterial inte får vara koppar eller zink.</p>
Fornlämningar enligt kulturmiljölagen	Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet. I samband med framtagandet av kulturmiljöutredningen för Hornslandet, genomfördes en fältinventering där mindre röjningsrösen påträffades inom planområdet. De räknas inte som fast fornlämning men anses ha stort kulturhistoriskt värde. Om fornlämningar påträffas i samband med grävning eller annat arbete, ska arbetet, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
Översvämningsrisker	Högsta uppmätta havsnivå över medelvattenståndet (den genomsnittliga höjden av vattenytan i sjöar och floder eller vid havskuster relativt en referenspunkt i närliggande landområde) är 1,43 m och enligt SMHI ska vi planera för en havsnivåhöjning på 1,0 m samt en säkerhetsmarginal på det.

För att hantera eventuellt höjda havsvattennivåer och översvämningsrisker är kommunens inriktning att inte tillåta grundläggningshöjd under +2,5 m över nollplanet (nollnivån i aktuellt höjdsystem, RH00) för ny huvudbyggnad. Huvudbyggnad är den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet. Komplementbyggnad är en byggnad som är ett komplement till en annan, d.v.s fristående uthus, garage och andra mindre byggnader. Bestämmelse om lägsta grundläggningshöjd anges på plankartan. Den plusmark som föreslås längs havet är partier som delvis kan komma att påverkas av översvämningsrisker.

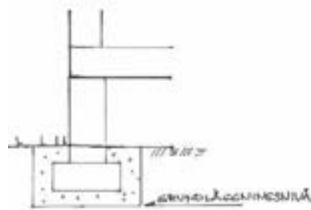
Platta på mark:



Krypgrund:



Plintgrund:



Bilden visar var grundläggningsnivån är vid olika typer av grund. (Riktlinjer för byggande nära vatten i Västerviks kommun, 2013)

BEBYGGELSE



Den befintliga bebyggelsen består av mindre fritidshus som ligger anpassade till terrängen

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av mindre fritidshus i en våning med fasadmateriell av träpanel i olika färger. Förgårdsmarken varierar mellan 10-15 m och bebyggelsen ligger anpassad till markens naturliga förutsättningar. För den befintliga bebyggelsen gäller *Förslag till Byggnadsplan för fritidsområdet Horn 1:18 m.fl.* antagen 1980, som reglerar att den sammanlagda byggnadsytan av bostadshus och gårdsbyggnader inte får överstiga 140 m². Regleringarna innebär, tillsammans med andra utformningbestämmelser, att bostäderna endast kan nyttjas som fritidshus. De befintliga fastigheterna är ca 1000 m² till över 2000 m², vilket ger förutsättningar att tillåta en större byggnadsyta per fastighet.

Planerad bebyggelse



Mark för två nya tomter vid Pepparängsvägens östra delar

Planförslaget omfattar huvudsakligen befintlig bostadsbebyggelse men möjliggör också för tillskapande av fyra nya fastigheter för bostadsändamål. Som ett led i omvandlingen från fritidshusbebyggelse till permanentboende innebär planförslaget utökad byggrätt.

För fastigheter större än 3000 m² föreslås största tillåtna byggnadsarea vara 10% av fastighetsarean som får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader.

För fastigheter mellan 800-3000 m² föreslås största tillåtna byggnadsarea vara 250 m² per fastighet som får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader.

För fastigheter mindre än 800 m² får största tillåtna byggnadsarea vara 30% av fastigheterna som får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden utgör fastighetens bostadshus och övriga byggnader är komplementbyggnader. Eftersom området har en karaktär med inslag av gäststugor och generationsboende kan en komplementbyggnad innehålla sådana funktioner att den i praktiken kan fungera som en fristående bygg-

nad. När det gäller beräkning av bygglovsbefriade åtgärder ska huvudbyggnaden räknas som det enda bostadshuset på fastigheten. Detta innebär att ett s.k. Attefallshus på maximalt 25 m², som kan fördelas på flera byggnader, får uppföras på fastigheten.

Minsta storlek på fastighet vid ändrad fastighetsbildning för bostadsändamål är 1300 m².

Den utökade byggrätten kan inte godkännas för bygglov förrän huvudmannen för den allmänna VA-anläggningen har verifierat att fastigheten kommer att omfattas av VA-utbyggnaden eller om annan godkänd VA-lösning redovisats.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen till friliggande villor med högsta tillåtna nockhöjd 7,5 m. Komplementbyggnadernas nockhöjd regleras till max 4,5 m för sadeltak respektive 5,0 m för pulpettak.

Inom hela området gäller att byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Byggnad kan placeras närmare fastighetsgräns efter medgivande av granne.

Kvartersmarken för bostäder regleras med 3-6 meters prickmark, eller mindre beroende på de befintliga byggnadernas placering, mot lokalgata där byggnader inte får uppföras. Befintliga byggnader inom detta område är undantagna från bestämmelsen. Inom prickmark får inte bygglovspliktiga plank och murar uppföras.

För de fastigheter som ligger i anslutning till havet finns möjlighet att bebygga området närmast vattenlinjen med uthus och komplementbyggnader, marken detaljpaneläggs som s.k. plusmark. Delar av fastigheterna närmast vattnet regleras dock med prickmark eftersom komplementbyggnader inte är lämpligt på hållmarken.

Området är till stor del kuperat med berg i dagen. Den befintliga bebyggelsen är anpassad till markens naturliga förutsättningar. För att bevara områdets kvaliteter är det viktigt att minimera ingreppen i den befintliga terrängen. Det är inte önskvärt att skapa förutsättningar för tomter med stora anlagda gräsytor, stödmurar eller liknande som kräver sprängning och utfyllnad för att skapa plana ytor. Sådana ingrepp skulle på ett påtagligt sätt påverka landskapsbilden negativt och förändra den karaktär området har idag. Marklov krävs för att utföra sprängning, schaktning och utfyllnad. Vägledande vid en bygglovprövning är att huset bör anpassas till tomtens topografiska förutsättningar så långt som det är möjligt, t ex genom att välja ett hus som passar in på naturliga terrasserings. Anpassningen gäller även vid planering av den egna tomten. Även ledningsdragning kräver marklov. Inom u-områden, lokalgata och E-områden krävs dock inte marklov för ledningsdragning. Marklov krävs inte heller för VA-servis på egen fastighet om marknivån återställs. För andra ledningar som samförläggs med VA, t.ex. fiber och el krävs inte heller marklov om marknivån återställs.

Service

Närmaste offentlig och kommersiell service finns i Västervik stad, ca fyra

km nordväst om planområdet. I samband med detaljplaneläggning av Hornslandet förväntas underlagen för offentlig och kommersiell service att öka i takt med att befolkningen på Hornslandet ökar. På Hornslandet finns goda möjligheter att anordna förskola och skola men det föreslås inte inom denna detaljplan.

Tillgänglighet

Som grund för detaljplanen ligger Västervik kommuns handikappspolitiska plan samt den antagna policyn för funktionshinderfrågor i Västervik kommun. Den mark som tas i anspråk för bebyggelse ska, om det inte är obefogat, med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Ämnet behandlas vidare i samband med bygglovsprövning.

Friytor och lek

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerande fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

REKREATION OCH UTEMILJÖ

Strandskydd

Hornslandet har goda förutsättningar att kunna erbjuda stora ytor för rekreation och lek i naturmark. Landskapet är utformat med dramatiska naturfenomen där berg i dagen och klipphällar samsas med blandskogar och havets närvaro. Stora delar av planområdet är utpekade som naturområden vilka är tillgängliga för såväl allmänheten som boende i området.

Hela planområdet omfattas av strandskydd på 100 meter, med undantag från de fastigheter som redan är bebyggda. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar och parkering (B, E och P), LOKALGATA samt även för de befintliga fastigheterna, då upprättandet av en ny detaljplan alltid innebär att strandskyddet återinträder automatiskt.

Som särskilda skäl (MB 7 kap 18§) för ett upphävande anges följande:

- De befintliga fastigheterna är belägna på redan ianspråkstagen mark.
- Strandlinjen nedanför de tillskapade fastigheterna är i samtliga fall redan i anspråkstagen av befintlig bebyggelse samt ligger avskurna från stranden av en väg.
- Anläggandet av E-områden för bl.a. tekniska anläggningar och avfallshantering anses vara ett angeläget, allmänt intresse som bör tillgodoses.
- Inom område för lokalgata avses iordningställandet av allmänna vägar/gator.

Av den utförda behovsbedömningen framgår att ett upphävande av strandskyddet inte bedöms påverka livsvillkoren för växter och djur på

ett oacceptabelt sätt, eller medverka till att allmänhetens intressen inte tillgodoses.

Intresse- avvägning

Intresset att ta området i anspråk enligt planen väger tyngre än strandskyddsintresset. En utveckling av tätorten samt att förbättra förutsättningarna för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i syfte att åtgärda miljöproblemet med ett stort antal enskilda avloppsanläggningar är angelägna allmänna intressen.

VATTENOMRÅDEN

Öppet vatten- områden

Vattenområdet planläggs som W Öppet vattenområde. Inom vattenområdet får sjöledningarna nedläggas. Planbestämmelsen öppet vatten utgör inget hinder för anläggande av mindre bryggor på fastigheter som gränsar direkt till vatten. För att anlägga bryggor inom öppet vattenområde krävs strandskyddsdispens.

Miljöprövning

För området kring småbåtshamnen i Örserumsviken avses den äldre byggnadsplanen fortsatt att gälla, dvs Vb - område ska utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor, båthus eller dylikt samt Th - område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.

Enligt 11 kap. MB krävs anmälan/tillstånd för anläggandet av bryggor. Enligt 11 kap. MB krävs även en anmälan om vattenverksamhet för att miljöpröva om en sjöledning är möjlig.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät samt gång- och cykel- trafik

Planområdet matas via Hornsvägen av Pepparängsvägen. Inom området förgrenas Pepparängsvägen till tre mindre vägar. De befintliga vägarna är mellan 3 och 4 meter breda och förvaltas samfällt. Det finns inga anordnade gång- eller cykelvägar inom planområdet.



Pepparängsvägen

Detaljplaneförslaget möjliggör att de samfälliga gatorna successivt kan breddas och förbättras när huvudmannen anser att detta är skäligt. Det som på plankartan betecknas LOKALGATA medger ett vägområde som är mellan 5 och 10 meter brett. Inom vägområdet finns förutom körbanan, diken, slänter och naturmark som blir kvar mellan fastigheterna. Vägområdet varierar i bredd beroende på att de befintliga fastigheternas avstånd från gatan varierar. Kommunal standard för gator inom bostadsområden i Västervik är 5,5 meter. Vid iordningställandet av gatorna inom området begränsas asfaltyternas bredd till max 5,5 meter, övriga delar av vägområdet ska utgöras av material som tillåter infiltration av dagvatten, t. ex. grus eller gräs.

Kollektivtrafik

Hornslandet har i dagsläget inga kollektiva förbindelser, i samband med att området byggs ut kommer underlagen för kollektivtrafiken att öka. De nya detaljplaner som upprättas ska göra det möjligt för kollektiva förbindelser att byggas ut genom att knyta samman vägar i de befintliga områdena med nya vägdelar till Horns Udde. Planen möjliggör för kollektivtrafik till området.

Parkering

Parkering ska anordnas av fastighetsägaren på den egna tomten.

I den södra delen av planområdet möjliggörs en parkering på kvartersmark. Parkeringen är främst till för de som nyttjar båtbygggar i området men även allmänheten ska kunna använda parkeringen. Parkeringsanläggningen ska utformas med icke hårdgjord yta och vegetation bör sparas eller tillföras för att anläggningen inte ska bli allt för framträdande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniska anläggningar

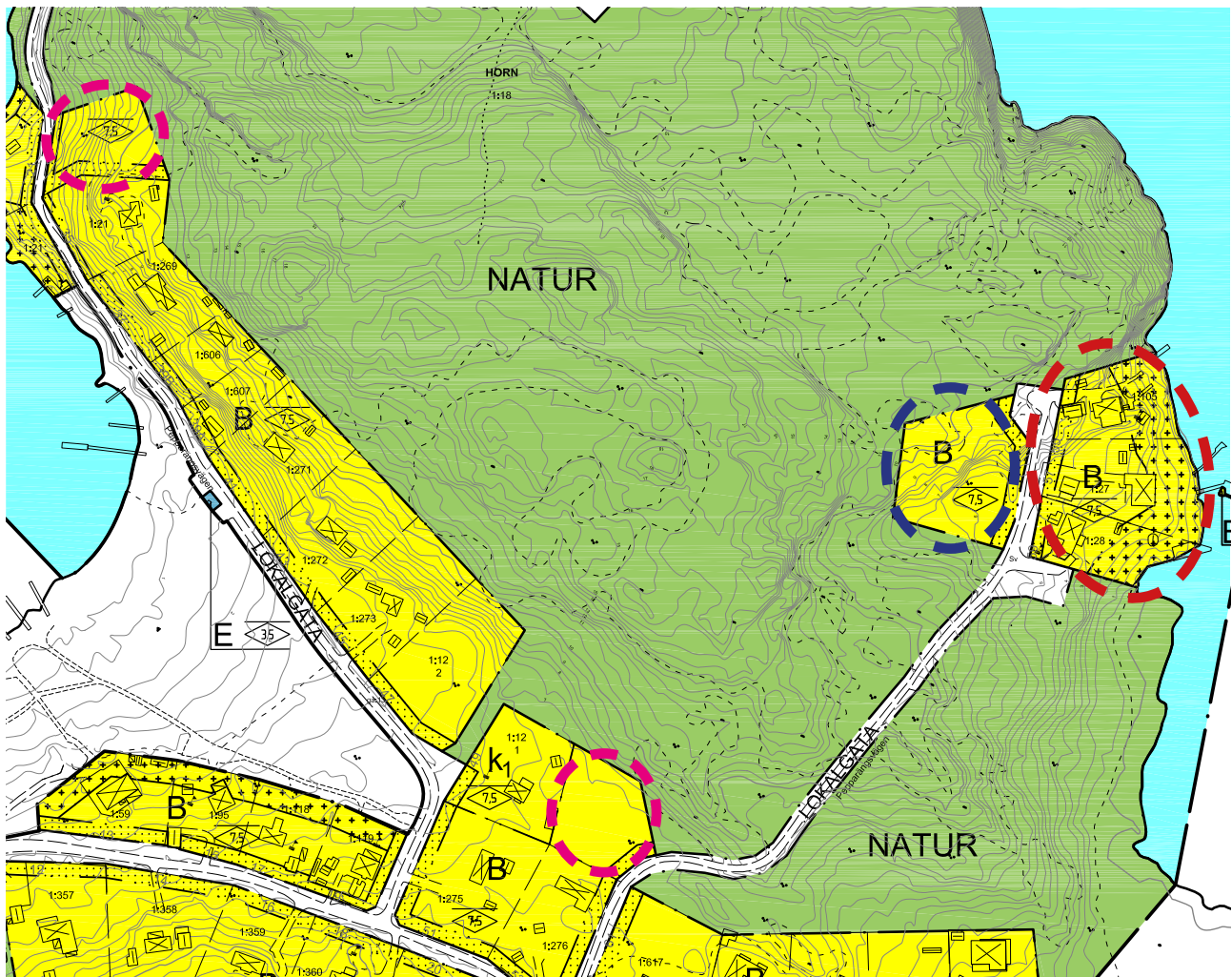
Inom planens E-område kan tekniska anläggningar så som t.ex. transformatorstationer för el och pumpstationer för VA-anläggningar anordnas. Inom planområdet finns även ett E-område som medger utrymme för gemensam avfallshantering och källsortering.

Vatten och avlopp

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten på Hornslandet beslutades av Kommunfullmäktige 2011-05-02 (§ 141). De två kriterier som ska vara uppfyllda samtidigt för att vattentjänster ska ordnas enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster (LAV) är:

- behov av skydd för människors hälsa eller miljö,
- fastigheterna som har behov ska ingå i ett större sammanhang.

I stort sett alla fastigheter på Hornslandets fastland uppfyller båda kriterierna samtidigt. Men några fastigheter ingår dock inte i ett större sammanhang och strandnära fastigheter på fastlandet som endast kan nås med båt eller är svårtillgängliga från landsidan har undantagits vid inrättandet av verksamhetsområde för Horn. Fastigheterna Horn 1:27, 1:28 och 1:105 är därför inte med i verksamhetsområdet. Övriga fastigheter på Hornslandet planeras att anslutas till det allmänna ledningsnätet. Enligt beslut från statens VA-nämnd kommer inte fastigheterna Horn 1:27 och 1:28 att införlivas i verksamhetsområdet (2015-04-13, BVa 36, VA 381/12, 391/12).



Kartan visar befintliga fastigheter, Horn 1:105, 1:27 samt 1:28, (röd markering) som inte ingår i beslutat verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt nytillkomna fastigheter (blå markering) som inte kommer att ges möjlighet att ingå i verksamhetsområdet. Kartan visar även de nytillkomna fastigheter (rosa) som kommer ges möjlighet att ingå.

De nya fastigheterna ingår inte i verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet bör i samband med att planen genomförs utökas med de nytillkomna fastigheterna som ligger i direkt anslutning till verksamhetsområdet.

Fastigheter utanför verksamhetsområdet har möjlighet att på egen bekostnad dra fram ledningar och ansluta till allmänt VA vid en av Västervik Miljö & Energi anvisad förbindelsepunkt. Det krävs avtal med Västervik Miljö & Energi för att fastigheter utanför det kommunala verksamhetsområdet ska kunna ansluta till allmänt VA.

Brandposter

Brandvattenförsörjningen kommer att ske med det s.k alternativsystemet vilket innebär att brandpostsystemet kan glesas ut för att undvika överdimensionerade vattenledningar. För att klara av brandvattenuttag finns en tryckstegringsstation, vilken ligger utanför planområdet. Ledningsnätet är dimensionerat för att klara brandvattenuttag på 15 l/s.

Dagvatten

Kommunens allmänna dagvattenpolicy är att så långt som möjligt använda LOD, lokaltomhändertagande av dagvatten. LOD syftar till att förhindra eller minska mängden dagvatten och därmed belastningen på ledningsnät och recipienter. Systemet innebär att naturens sätt att ta hand om dagvatten efterliknas i form av infiltration, perkolation, avdunstning och fördröjning.

Dagvattenledningar ingår inte i den allmänna VA-anläggningen och dag- samt dräneringsvatten får inte anslutas till den allmänna anläggningen. Planförslaget innebär att naturmarken inom området ska omhänderta dagvatten från tomtmark och vägområden. I naturmarken kan dagvattnet fördröjas samt infiltreras. Eventuella föroreningar som kan finnas i dagvattnet hindras från att spridas genom bl.a. växtligheternas upptagningsförmåga. För att möjliggöra avledning av dagvatten till naturmark krävs överenskommelser och tillstånd mellan berörda markägare/nyttjanderättsinnehavare för att klargöra lämplighet och omfattning.

Planförslaget reglerar att den maximalt tillåtna asfaltbredden inom lokalgata är 5,5 meter. Övriga ytor inom vägområdet ska utgöras av material som tillåter infiltration av dagvatten, t.ex. gräs och grus. Infiltrationsytor ska finnas på båda sidor om gatan, möjliga lösningar för detta är att anlägga öppna diken, svackdiken eller dagvattenledningar. Dagvattnet från vägområdena ska kopplas till lämpligt naturområde.

Detaljplanen reglerar att byggnadernas tak inte får utgöras av koppar eller zinkbeläggning. Föroreningar från dessa ämnen har negativ inverkan på mark, sjöar och vattendrag, koppar beskrivs t.ex. vara mycket giftigt för mikroorganismer.

Värme och el

Uppvärmning sker enskilt för varje fastighet. Västervik Kraft Elnät AB distribuerar och förvaltar elledningsnätet på Hornslandet. De befintliga fastigheterna inom planområdet är påkopplade på elnätet.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Västervik Miljö & Energi AB. De befintliga hushållen inom planområdet har lösa sopkärl, vilket även de nya fastigheterna föreslås att ha. Närmaste återvinningscentraler och återvinningsstationer finns i Västervik stad, ca fyra km nordväst om planområdet. Där plats medges finns möjlighet att anordna gemensam avfallshandling och källsortering inom E-områden.

PLANENS ADMINISTRATION OCH GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande och tidplan Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10. Samråd ägde rum 2013-06-10 - 2013-07-17. Utställning ägde rum 2014-03-12 - 2014-04-18. En ny utställning äger rum 2015-04-17 - 2015-05-15. Detaljplanen förväntas antas i juni 2015.

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft. Det är under denna tid som detaljplanen ska genomföras. Planen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Horns samfällighetsförening är huvudman och ansvarar för skötsel samt underhåll av allmän platsmark, så som naturmark och lokalgator.

För området finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Av tradition har ett större område på Hornslandet haft enskilt huvudmannaskap. Området ges med enskilt huvudmannaskap en enhetlig förvaltning. Området omfattades tidigare av byggnadsplan för fritidshusområde. Trots att detaljplanen möjliggör för permanentboende föreslås området fortsatt ha en lantlig karaktär och en fortsatt stor andel fritidshus. Samfälligheten är positivt till fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Avtal Om de fastigheter som ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten har för avsikt att ansluta till kommunalt VA krävs att ett avtal upprättas mellan Västervik Miljö & Energi AB och dessa fastigheter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Alla vägar inom planområdet ingår inte idag i gemensamhetsanläggningen Horn ga:13. Föreslagen detaljplan hindrar inte att dessa i framtiden kan övergå i Horn ga:13 gemensamma skötselansvar. Krav på vägens standard kan då komma att ställas. Kostnad tillkommer då även för lantmäteriförrättningen.

Planen medger att fyra nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten Horn 1:18. Fastighetsbildning ansöks av exploatören/fastighetsägaren. Tillkommande fastigheter kommer då också att ingå i områdets befintliga gemensamhetsanläggning. För de befintliga fastigheter som ges möjlighet att utökas mot lokalgata kan förbindelsepunkterna för VA komma att påverkas vid ändrad fastighetsbildning.

Ledningsrätt Ledningsdragning kommer i största utsträckning att förläggas intill befintliga gator. Rätten till byggnation av ledningar säkras genom ledningsrätt som söks av ledningsägaren. Ledningsrätt möjliggörs genom u-område på fastigheterna Horn 1:23 m fl utmed Pepparängsvägens norra del.

Inom öppet vattenområde (W) möjliggör planen för nedläggning av sjöledning, mellan planområdet och anvisad förbindelsepunkt i den inre delen av Örserumsviken.

Gemensamhets- anläggning

Allmänna platser så som gatumark och naturmark förvaltas samfällt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Privata fastigheter

Alla avstyckade fastigheter inom planområdet får med planförslaget en utökad byggrätt. Kostnaden för upprättande av detaljplan kommer att tas ut via planavgift vid bygglovgivning. Då vägar och naturmarken sköts av samfälligheten innebär det kostnader för underhåll och skötsel av vägarna. Då området avses gå från ett fritidshusområde till permanentboende kan vägarna vara i behov av viss upprustning och breddning. Detta regleras via samfälligheten.

Fastigheterna Horn 1:24, 1:25, 1:26, 1:82, 1:88, 1:617 och 1:351 har i föreslagen detaljplan möjlighet att köpa till mark mot vägområdet, förutom markkostnad tillkommer även en kostnad för fastighetsreglering. En kompletterande anslutningsavgift kan behöva erläggas för den tillkommande markytan.

Kommunen

Kommunala intäkter:

En planavgift, enligt justeringsfaktor 2, kommer att tas ut när den utökade byggrätten utnyttjas vid bygglovsgivning för respektive fastighet.

Plankostnadsavtal finns mellan Horns Strands fastigheter AB och kommunen. Planavgift kommer inte tas ut för de nya fastigheterna.

Kommunala kostnader:

Plan- och utredningskostnader.

Intäkter för Västervik Miljö & Energi AB:

Anslutningsavgifter för VA tas ut enligt gällande taxa.

Kostnader för Västervik Miljö & Energi AB:

Investeringskostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen samt driftkostnader.

Ledningsrättskostnader.

Intäkter för Västervik Kraft Elnät AB:

Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxor.

Kostnader för Västervik Kraft Elnät AB:

Investeringskostnader för utbyggnad av elnät.

PLANENS KONSEKVENSER

Nya byggrätter

Planen möjliggör att fyra nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas från fastigheten Horn 1:18. Fastighetsbildning ansöks av exploitören/fastighetsägaren. Tillkommande fastigheter kommer då också att ingå i

områdets befintliga gemensamhetsanläggning. Planavgift tas inte ut för de nya fastigheterna. De nya fastigheterna varierar i storlek, från ca 1542 m² till 1915 m². Totalt omfattar de nya fastigheterna 6524 m².

Alla avstyckade bostadsfastigheter inom planområdet får med planförslaget en utökad byggrätt. Kostnaden för upprättande av detaljplan kommer att tas ut via planavgift vid bygglovgivning.

Förändrade bostadsfastigheter

Planen möjliggör att sju befintliga bostadsfastigheter kan utökas ut mot lokalgata (Pepparängsvägen). Respektive fastighetsägare som tillförs mark ansvarar för och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.



Fyra nya fastigheter (gul markering) kan avstyckas från fastigheten Horn 1:18 och sju befintliga fastigheter (röd markering) kan utökas. För nya fastigheter markerade med gult (1-4) utgår ingen planavgift.

Avstår mark

Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18

Tillförs mark

Horn 1:24 (ca 716 m²)
Horn 1:25 (ca 944 m²)
Horn 1:26 (ca 786 m²)
Horn 1:82 (ca 462 m²)
Horn 1:88 (ca 253 m²)
Horn 1:617 (ca 346 m²)
Horn 1:351 (ca 121 m²)

Orsak

Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata
Utökning mot lokalgata och natur
Ny bostadsfastighet
Ny bostadsfastighet
Ny bostadsfastighet
Ny bostadsfastighet

Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18
Horn 1:18

Fastighet 1 (1542 m²)
Fastighet 2 (1705 m²)
Fastighet 3 (1711 m²)
Fastighet 4 (1569 m²)

Totalt ca 10125 m² mark kan avstyckas från fastigheten Horn 1:18. Ca 3628 m² mark kan överföras till sju av de befintliga fastigheterna och de fyra nya fastigheterna omfattar totalt ca 6524 m².

Allmän plats

Horns Samfällighet är huvudman för allmän plats. Huvudmannskapet hanteras till största del inom ramen för Horn gemensamhetsanläggning 13. Nya fastigheter som bildas ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Tidigare ej planlagda naturområden (ej fastställda utbyggnadsområden för bostäder i äldre byggnadsplan) ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Vägar som berör tillfart till flera fastigheter har i planen hanterats som lokalgata. Denna nya gatumark ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta medför även att en hel rad servitut för enskilda fastigheter som ger rätt till utfart inte längre är nödvändiga. Dessa servitut bör lämpligen upphävas i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. Yta för parkering/vändplan möjliggör utbyggnad av vändplan för kollektivtrafikfordon. Då en hållplatsanläggning delvis ligger utanför samfällighetens ansvar skall utbyggnad av en sådan anläggning finansieras efter särskild överenskommelse mellan samfälligheten och Västerviks kommun.

Det är i första hand Horns Samfällighet, i andra hand Horns Strand Fastigheter AB och i tredje hand kommunen som ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning om förändring av Horn g:a 13. Alla som är sakägare äger rätt att söka förrättning.

Områden för tekniska anläggningar (E)

Områden för tekniska anläggningar (E) kan antingen styckas av från Horn 1:18 och bilda egna fastigheter alternativt kan anläggningarna möjliggöras med stöd av ledningsrätt. De tre E-områdena omfattar ca 840 m².

Ledningsrätter

Ledningsdragning kommer i största utsträckning att koncentreras till befintliga gator. Rätten till byggnation av ledningar säkras genom ledningsrätt som söks av ledningsägaren. För att underlätta bildandet av ledningsrätt har gatumark försetts med utformningsbestämmelse, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Verksamhetsområde vatten och spillvatten

Tillkommer nya fastigheter krävs att ett beslut tas i kommunfullmäktige om att utöka verksamhetsområdet med nya fastigheter för att de ska ingå däri.

Avgränsning mot äldre planer

I äldre fastställda kartor och planer stämmer inte fastighetsgränserna, främst i Örserumsviken, med de fastställda lägena idag. Detta beror på tidigare felaktigheter och när den nya detaljplanen vinner laga kraft är avsikten att den gamla planens gräns ska tolkas in i den nya för att undvika att ytor i den gamla planen blir kvar i vattenområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

På uppdrag av Västerviks kommun;

SWECO genom

Anna Magnusson, Planeringsarkitekt (tidigare Rebecca Martinsson,
Planeringsarkitekt)

Västervik kommun, Kommunstyrelsens förvaltning

Daniel Niklasson, Planarkitekt