

ANTAGEN KS 2015-06-29
LAGA KRAFT 2015-07-24

Detaljplan för

Björkö 1:39, Loftahammar

Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2015-06-11

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-06-11
- Behovsbedömning, 2015-02-24
- Fastighetsförteckning, 2015-05-07

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är möjliggöra en tomtplats för permanentboende på centrala Björkö med hänsyn till öns natur- och kulturvärden.

PLANDATA

Lägesbestämning,
avgränsning

Planområdet är beläget på Björkö, en skärgårdsö strax söder om Loftahammar.



Areal

Planområdet utgör ca 1800 kvadratmeter.

Markägo-
förhållande

Fastigheten är privatägd. Omgivande mark ingår i Björkö gård som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planuppdrag och
övriga kommunala
beslut

Kommunstyrelsen gav, 2015-03-09 § 81, kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Upprättandet av planen handläggs enligt standardförfarande. Om förslaget godkänns under samrådet tillämpas begränsat förfarande, d.v.s. planen antas direkt utan att förslaget granskas på nytt.

Standardutförande



Begränsat förfarande

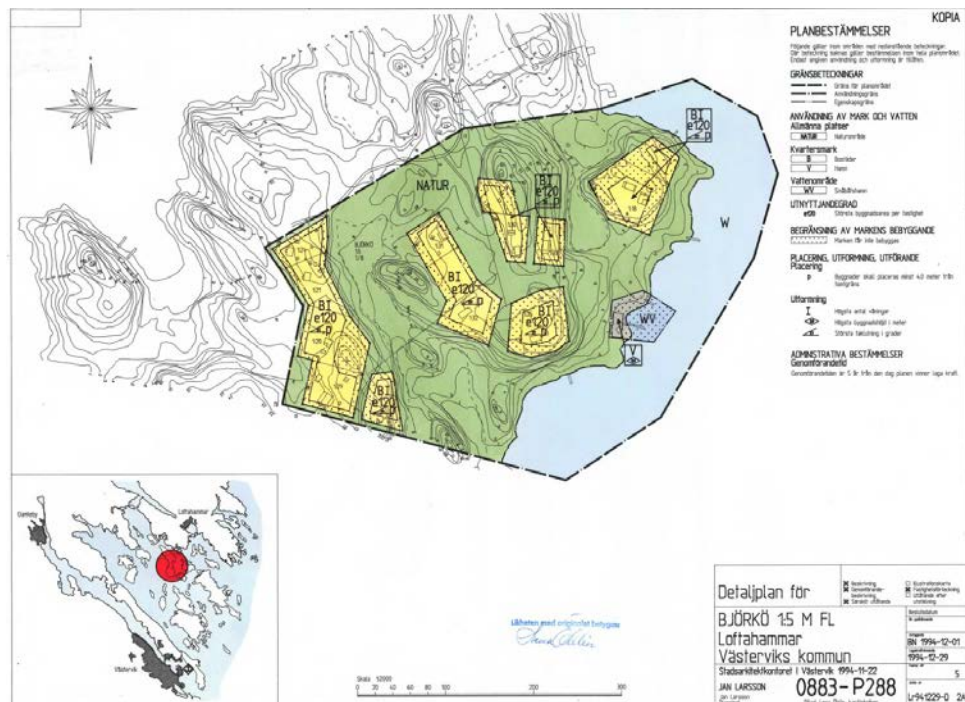


Under samrådet har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner det laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Antagandet sker innan sommaren 2015.

Översiktsplaner

I översiktsplanen (ÖP 2025) finns inga särskilda rekommendationer för Björkö. Översiktsplanen anger att ”En utveckling av landsbygden, kust- och skärgården är viktig för Västerviks kommun och där är möjligheten att bo och bygga en väsentlig förutsättning.”

Detaljplaner



Befintlig detaljplan från 1996.

Nuvarande detaljplan antogs 1996. Området har planlagts för i första hand fritidshusbebyggelse. Planen omfattar till största del vare sig naturreservatet eller Natura 2000-området. I planen medges dock enbart 120 kvm byggnadsarea i maximalt en våning vilket är en mycket begränsad byggrätt för permanentboende.

Riksintressen och andra förordnanden	<p>Skärgårdsmiljöerna i området omfattas av en rad olika riksintressen.</p> <p>Planområdet ligger helt inom följande riksintresseområden: Riksintresse för Naturvård (Miljöbalken 3 kap. 5 §) Riksintresse för Friluftsliv (Miljöbalken 3 kap. 6 §) Riksintresse för Rörligt friluftsliv (Miljöbalken 4 kap. 2 §) Riksintresse för Obruten kust (Miljöbalken 4 kap. 3 §)</p> <p>Planområdet ligger i anslutning till följande riksintresseområden: Riksintresse för yrkesfiske (Miljöbalken 3 kap. 5 §) Riksintresse Natura 2000 Habitatdirektivet (Miljöbalken 4 kap.)</p> <p>Fastigheten är redan avstyckad för sitt ändamål och den något utökade byggrätten bedöms inte påverka något riksintresse negativt.</p>
Förenligt med 3-5 kap MB	<p>Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap, MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras p.g.a. planens genomförande.</p>
Fornlämningar	<p>I tidigare planarbete har inga fornlämningar konstaterats inom det nu aktuella planområdet.</p> <p>På Björkö finns några kända registrerade fornlämningar. Om fornlämningar påträffas under arbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen omedelbart kontaktas.</p>
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	<p>En behovsbedömning har upprättats enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2015-02-24, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Kalmar Läns Museum har inom ramen för skärgårdsprojektet dokumenterat grundläggande historik och värden av ett flertal öar i bl.a. Tjust skärgård. Avsnittet nedan är ett utdrag ur avsnittet om Björkö.

Den bebyggelse som möter oss på Björkö idag består av såväl fritids- som permanent- bebyggelse, koncentrerad till olika delar av ön. På behörigt avstånd söder och nordväst om byn ligger fritidshuset väl inordnade i landskapet. Man får lätt känslan av att en del är lite avsides liggande torp.

De äldre tre gårdarna ligger fortfarande på gles rad utmed gloet. Uppdelningen mellan mangård och fägård är tydlig. Med ett undantag är alla gamla byggnader i byn faluröda. Undantaget är ett äldre trähus, som redan för länge sedan reveterades och putsades. Huset lyser idag vitt i den annars faluröda omgivningen och inger - vilket säkert en gång var meningen- en mycket bestämda känsla av herresäte.

I laga skifteshandlingarna finns mycket utförliga beskrivningar av husen som underlag för värdering inför utflyttning. Två av fyra bostadshus är två våningar höga, tre av fyra är brädslagna och har tegeltak över nävertäckning. Merparten ladugårdar nybyggs runt sekelskiftet 1900. Till varje gård hör en mängd uthus av skilda slag, alla uppförda av trä i olika konstruktioner under mestadels vass- eller brädtak. På några av gårdarna finns fint huggna grindstolpar av granit, sannolikt komna ur stenbrotten på ön.

På Björkö är nivåskillnaden mellan hamn och by avsevärd. Man får verkligen streta för att komma upp för backen, från bod och brygga till bostadshus och ladugård. Hamnen ligger fortfarande där den låg på den allra äldsta kartan. Gamla bodar har successivt ersatts med nya. Men alla har sett ungefär likadana ut. De nya som idag kantar gloet, kanske dock är något större och något bättre brädfodrade och rödstrukna än sina föregångare.



Björkö gård. Hus i traditionell stil i två våningar med komplementbyggnader.

Med tiden växte också bebyggelse fram utanför själv bykärnan. Vid Lilla Björkö byggdes vid 1800-talets slut två bostadslägenheter med tillhörande uthus och potatisland. Fram till ca 1900 bodde folk på Lindholmen söder om Björkö. Av denna bosättning finns spår i form av husgrunder, och en stensatt källare, hamlade träd och odlingsrösen.

Det finns idag tre permanentboende familjer på Björkö, men sommartid spenderar runt 20 familjer sin semester på ön. Fram till 1970-talet fanns tre gårdar i drift på Björkö, numera bara en. Skogsbruk, fiske och jordbruk med inriktning på nötkreatursskötsel är de huvudsakliga näringarna i kombination med moderna kompletteringar. De sista mjölkorna försvann från ön runt 1970, men har ersatts av köttjur som betar runt hela ön. Björkö är en mycket öppen och ljus ö beroende att det fortfarande finns ett aktivt jordbruk på ön.

Den gamla byvägen som förenar den norra udden med den södra, har idag i princip samma sträckning som på 1700-talet. De tre gårdarna ligger där de har legat sedan laga skiftet vid 1800-talets mitt. De gårdar som inte flyttades ut i samband med skiftet förstås än äldre rötter på platsen.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Kulturmiljö-
program

Mellersta Björkö är utpekad som kulturlandskapsområde i Västerviks kommuns kulturminnesvårdsprogram. Området utgörs av Björkö by med omgivande kulturlandskap. Landskapet utgör ett typiskt östsvenskt landskap i den inre skärgården. En av de hotbilder som förs fram i programmet är ny bebyggelse utan anpassning. Planområdet ligger strax söder om det utpekade området.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt. Omgivande bebyggelse utgörs främst av fritidshus i en våning av varierande karaktär och formspråk.

Utanför planlagt område finns tre äldre bostadshus som har två våningar. Dessa hus utgör mangårdsbyggnaderna till de tre kvarvarande ursprungliga gårdarna på ön. Ett senare tillkommet hus för permanentboende är också uppfört i två plan. Detta hus har byggts med traditionsenlig byggnadsstil i anslutning till själva byn.



Planområdet sett från vattnet. Planerad nybyggnad hamnar bakom trädridan på andra sidan om höjden. Till vänster i bild skymtar befintlig fritidshusbebyggelse.

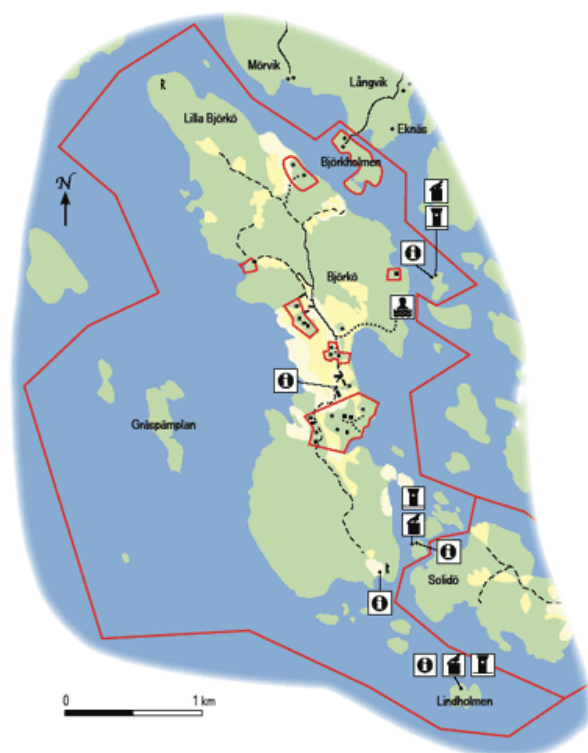
Mark, vegetation
och djurliv

NATUR

På Björkö är landskapet präglat av det traditionella skärgårdsjordbruket. Betsdjur har sedan lång tid tillbaka hållit markerna öppna. Än idag går betesdjur över större delen av ön. På så vis bevaras den småskaliga mosaiken av olika naturtyper som är utmärkande för odlingslandskapet i denna del av skärgården.

Charmen med reservatet är främst den mosaik av naturtyper som är så speciellt för odlingslandskapet i den här delen av skärgården. De större öarna i reservatet domineras av barrskog, men det finns också lövskog intill bebyggelse och åkrar. På öar där man fortfarande brukar markerna finns åker – och betesmarker.

I reservatet finns en rik flora där många av växterna gynnas av betet. Några av de vackra växter du kan hitta här är kattfot, jungfrulin och orkidén Adam och Eva. Fågellivet är typiskt för innerskärgården, med många olika änder och måsfåglar. I skogen finns både orre och tjäder.



Björkö naturreservat. Reservatskarta från Länsstyrelsen i Kalmar län.

Geotekniska
förhållanden

MARKFÖRHÅLLANDEN

Inga särskilda markundersökningar har genomförts. Vid byggnation inom området har inga särskilda grundläggningsproblem konstaterats.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Radon	Björkö ligger inom område med lokal förekomst av högradonmark..
Föroreningar	Inga kända eller befarade markföroreningar finns i området.
Buller	Inga kända eller befarade markföroreningar finns i området.

RISK OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet	Ingen biltrafik är tillåten på Björkö och något utbyggt vägnät finns inte annat än för mindre fordon som fyrhjulingar och traktorer. Inom ramen för äldre plan finns ett utpekat bryggområde som förvaltas samfällt och möjliggör en skyddad och väl fungerande bryggplats för angöring med båt för de näraliggande fastigheterna.
Höga vattenstånd/ Översvämning	Planområdet ligger trots sin närhet till havet med god marginal över de 2,5 m över havsnivån som gäller som riktlinje vid ny bebyggelse.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

NY BEBYGGELSE

Planbestämmelser	Planen medger Bostäder. Huvudbyggnaden får vara maximalt 145 kvm och bygglovspliktiga komplementbyggnader maximalt 40 kvm sammanlagt.
Höjd	Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 7,8 m. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,8 m.
Prickmark	Delar av tomten får ej bebyggas.
Utformning	Det är viktigt att nyttillkommen bebyggelsen harmonierar med den befintliga skärgårdsbebyggelsen. En utformningsbestämmelse reglerar att byggnaderna ska ha träfasad som skall vara slamfärgsmålade samt att tak ska vara av tegel.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta service är i Loftahammar med affär, skola, daghem m.m. Angöring med båt sker till Skorven eller direkt till Loftahammar.

TILLGÄNGLIGHET

”Policy för funktionshinder i Västerviks kommun” ligger till grund för detaljplanen. En förutsättning är att detaljplanen och dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

GATOR OCH TRAFIK

Ingen biltrafik är tillåten på Björkö och något utbyggt vägnät finns inte annat än för mindre fordon som fyrhjulingar och traktorer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Området ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp.
Dagvatten	En gemensam brunn finns för bebyggelsen i området och vatten är framdraget till tomtgräns. Kapaciteten har bedömts som tillräcklig vid tidigare planläggning. En gemensam avloppslösning för flera näraliggande fastigheter planeras. En gemensam lösning skulle få positiva effekter även för övriga fastigheter och förbättra kvalitén på reningen av avloppsvattnet totalt sett i området.
El, tele	El och tele finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.
Avfall	Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Avfallshanteringen skall utarbetas i samarbete med Västervik Miljö och Energi och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt ”Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige”.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Huvudmannaskap	Planen omfattar enbart kvartersmark och kommunen är inte huvudman för omgivande allmän platsmark.
Planekonomi	Exploateringsavtal behöver inte upprättas mellan kommunen och exploatören eftersom det inte finns några kommunala intressen att beakta inom planområdet.
Utredningar/ Ansvarsfördelning	Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för samtliga anläggningar och utredningar inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastighetsbildning	Planen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
--------------------	--

ÄNDRAD BYGGRÄTT

Byggrätter	Byggrätten utökas genom att tomten får bebyggas med en huvudbyggnad i flera våningar mot idag en våning samt att det totala byggnadsytan ökas från 120 kvm till 185 kvm fördelat mellan huvudbyggnad (140 kvm) och komplementbyggnader (40 kvm).
------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren bekostar samtliga anläggningar och utredningar inom kvartersmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft.
Strandskydd	Vid tidigare planläggning har strandskyddet hävts för delar av planområdet. Östersjön omfattas av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser. Inom gällande plan återinträder det generella strandskyddet om 100 meter. Den aktuella

planen är belägen ca 180 meter från strandlinjen vilket innebär att planområdet inte omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen fattade den 4 september 2014 beslut om utvidgande strandskyddsområden i Västerviks kommun. Av beslutet framgår att det inte omfattar detaljplanelagda områden. Med hänsyn till att 1975 års beslut om utvidgning av strandskydd inte längre gäller omfattas inte längre den aktuella detaljplanen av utvidgat strandskydd.

Huvudmannaskap Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

PLANENS KONSEKVENSER

Planen innebär att en tomtplats för permanentboende skapas på Björkö. Den nya bebyggelsen på tomtplatsen kommer att kunna bli högre och större än omgivande fritidsbebyggelse. Det finns en lång tradition av att permanent bebyggelse är högre än en våning i skärgården vilket bl.a. handlingar från laga skifte understryker. Lokaliseringen av platsen för permanentboende följer den lokala traditionen med placering mot en höjdrygg och med siktavstånd till näraliggande hus.

Genom planbestämmelser om material och utformning anpassas ny bebyggelse till äldre byggnadstradition.

Konsekvenserna för exempelvis närbelägna Natura2000-område och naturreservatet bedöms som likvärdiga jämfört med nu gällande plan då denna medger en ny bostadsfastighet men med sämre förutsättningar för permanentboende för en familj.

Genom att tillskapa en gemensam avloppsanläggning för flera fastigheter även utanför själva planområdet förbättras avloppssituationen i området och riskerna för läckage till havet minskar avsevärt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Enheten för Samhällsbyggnad

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Daniel Niklasson på Enheten för Samhällsbyggnad, Västerviks kommun.



Daniel Niklasson
Planarkitekt