

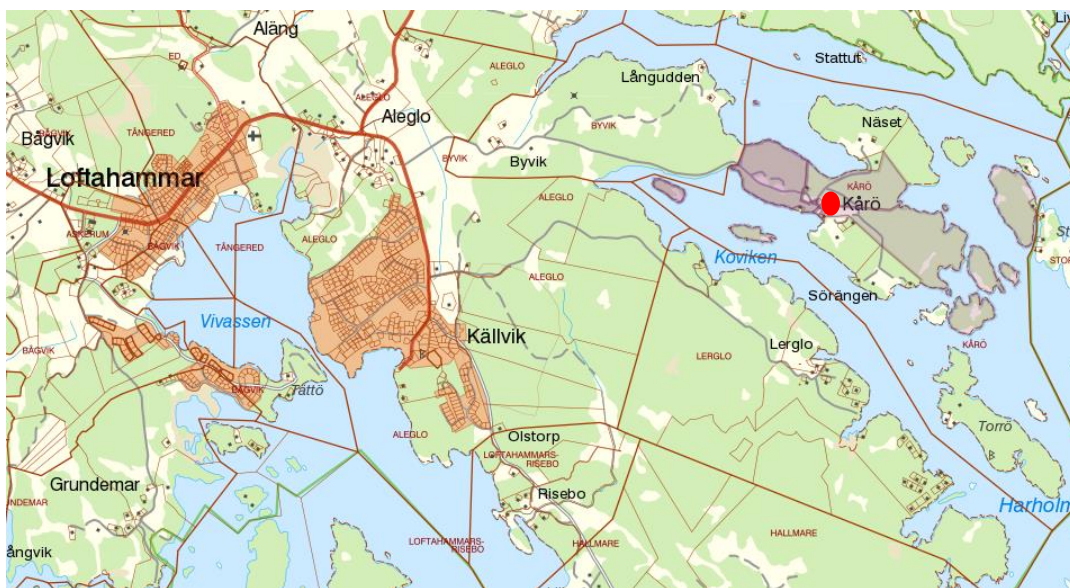


Planarkitekt  
Daniel Niklasson  
0490-254063  
daniel.niklasson@vastervik.se

kommunstyrelsen

## Planbesked Kårö 1:3

Fastighetsägaren på Kårö 1:3 har 2017-12-12 ansökt om planbesked om att utveckla fastigheten Kårö 1:3 med i storleksordningen 20 fritidshus. Det föreslagna området är beläget ca 4,5 km öster om Loftahammar och idag finns ett tiotal fastigheter (mestadels fritidshus) i anslutning till det tänkta planområdet.



Fastigheten Kårö 1:3. Avståndet till Loftahammar är ca 4,5 kilometer.

### Bakgrund

Följande riksintresseområden berörs:

Yrkesfiske

Naturvård MB 3:6

Friluftsliv 3:6

Kust, turism och friluftsliv MB 4:2

Obruten kust MB 4:3

Inga registrerade fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till det aktuella exploateringsområdet.

Strandskyddet är 100 m vid exploateringsområdet och merparten av exploateringen ligger utanför strandskyddat område. Det är rimligt att anta att den nya bebyggelsen kommer



att ha önskemål om bryggplats och att frågan om gemensam brygganläggning på lämplig plats bör prövas i samband med en eventuell planläggning.

Grundliga undersökningar av möjligheterna att lösa dricksvattenfrågan är nödvändiga i ett tidigt skede. Utökad tillståndsplikt gäller för att borra brunn enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna. Hög skyddsnivå gäller för avloppslösning.

Några dokumenterade naturvärden i form av nyckelbiotoper eller biotopskydd finns inte på fastigheten. Del av exploateringen föreslås på åkermark vilket ställer krav på prövning enligt miljöbalken 3 kap. 4 §. I grund är byggnation på åkermark inte tillåten annat än för samhällsviktiga funktioner och väsentlig tätortsutveckling. Det är därför mycket tveksamt om byggnation av hus i första hand avsedda för fritidsboende kan tillåtas på åkermark.

Översiktsplanen ger ingen särskild vägledning för området.



*Idéskiss från exploatören omfattande cirka 20 tomter.*

### **Ställningstagande**

Exploateringen föreslås relativt koncentrerad och i ett läge där den inte kan förväntas påverka landskapsbilden och upplevelsen från havet i någon större utsträckning. Det finns fungerande vägförbindelse som med mindre åtgärder kan förväntas klara en exploatering. Avståndet till Loftahammar (4,5 km) är rimligt utifrån möjligheter att nå kollektivtrafik och annan service.

Erfarenhetsmässigt är naturvärdena oftast större i de skärgårdsnära områdena än vad som finns dokumenterat i exempelvis Skogsvårdsstyrelsens och andra inventeringar. Det är därför rimligt att en naturvärdesinventering i enlighet med svensk standard genomförs innan planuppdrag ges. Det finns rapporterat flera rödlistade fjärilar på Kårö och troligtvis finns också en del både trädsvampar och andra värdefulla växter. Det är ställvis gott om orkidéer i närområdet. I närområdet häckar flera känsliga fåglar.



En exploatering med 20 ytterligare fastigheter kräver ett väl fungerande system för vatten och spillvatten. Exploatören måste därför visa att möjlighet finns att ordna en godtagbar lösning för vatten och spillvatten innan planuppdrag ges.

Det är lämpligt att befintlig bebyggelse som gränsar till exploateringsområdet tas med vid planläggning av ytterligare bebyggelse. Det är på samma sätt lämpligt att ytterligare önskemål om två-tre tomter i direkt anslutning till angränsande bebyggelse prövas genom detaljplan.

## Bedömning

Enheten för samhällsbyggnad har tillsammans med miljö- och byggnadskontoret gjort följande bedömning inför detaljplaneläggning:

- En koncentrerad bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms som möjlig under förutsättning att en naturvärdesinventering genomförs som visar att en exploatering är möjlig ur naturvårdssynpunkt, att dricksvattenutredning visar att dricksvattenfrågan kan lösas på ett långsiktigt hållbart sätt samt att avloppslösning kan lösas på ett godtagbart sätt.
- Det är tveksamt om byggnation av hus i första hand avsedda för fritidsboende kan tillåtas på åkermark.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Godkänna utredningsarbetet kring planbesked för Kårö 1:3.
- Lämna positivt planbesked, d.v.s. att kommunen har för avsikt att påbörja planläggning av området för bostäder, under förutsättning att exploatören innan beslut om planuppdrag har genomfört en naturvärdesinventering som visar att en exploatering av området är möjlig ur naturvårdssynpunkt samt att en utredning som visar att frågan om hantering av vatten och spillvatten kan lösas på ett godtagbart sätt.

## SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN – MILJÖ- OCH BYGGNADSKONTORET

Daniel Niklasson  
Planarkitekt

Lars Kåremyr  
Kommunekolog

Ulf Kullin  
Förvaltningschef,  
Kommunstyrelsens förvaltning

Bruno Nilsson  
Samhällsbyggnadschef