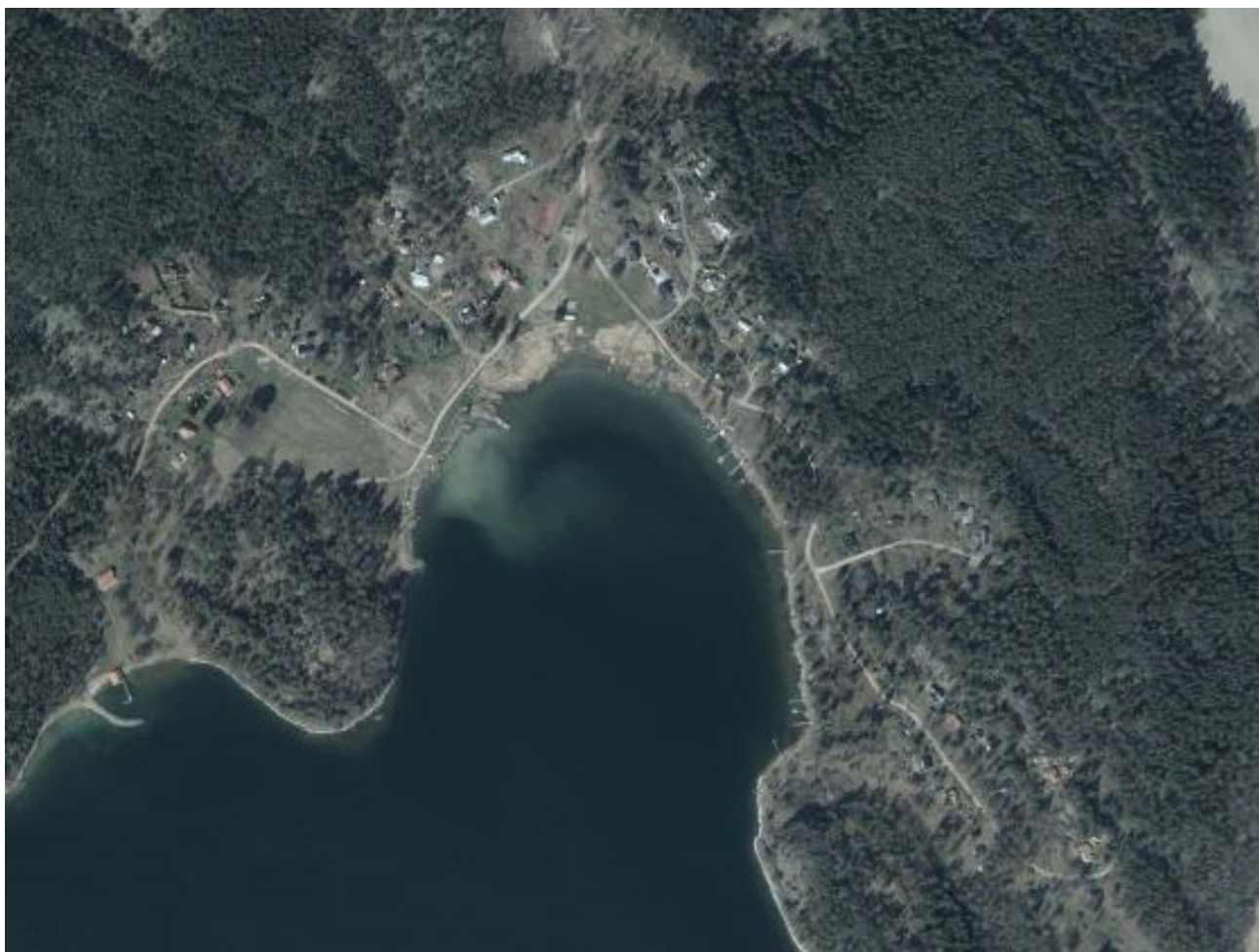




Planarkitekt  
Marcus Åberg  
0490- 25 40 64  
marcus.aberg@vastervik.se



**PLANBESKED FÖR  
ÅKERHOLM 1:5**  
**Lofta, Västerviks kommun, Kalmar län**



## Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen beslutar om att inleda en planläggning för aktuellt område eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§).

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär således bara att planprocessen startar, det innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked innebär endast ett beslut om att kommunen är beredd att inleda ett planarbete för den sökta åtgärden och ger inga garantier för att slutresultatet blir en antagen detaljplan. Det kan under den formella planprocessen framkomma förutsättningar som gör att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om kommunen lämnar ett negativt planbesked innebär det att kommunen inte anser att det är möjligt eller lämpligt att inleda ett planarbete för det som ansökan innefattar. Ett negativt planbesked redovisar skälen för varför ansökan har avslagits. Ett planbesked kan inte överklagas.

## Innehåll

### 1 Ansökan

Information om den sökande och en tjänstepersonbeskrivning av önskat förslag.

### 2 Planeringsunderlag

Beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstaganden i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

### 3 Exploatörens förslag

Redovisning av exploatörens förslag.

### 4 Slutsats och förslag till beslut

Planbeskedet motiveras och förslag till beslut redovisas. Vid ett positivt planbesked finns en bedömning när planarbetet kan startas och när en detaljplan kan förväntas vara antagen utifrån aktuella förutsättningar.



## 1. Ansökan

### Fastighetsbeteckning

Fastighet

Del av fastighet Åkerholm 1:5

Fastighetsägare

Tomas Wallstedt

### Sökande

Företag

Tomas Wallstedt

550430-6613

Termikgatan 45 B

702 39 Örebro

### Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra byggrätt för två fritidshus med en tomtyta på 800- 1000 kvm per styck.

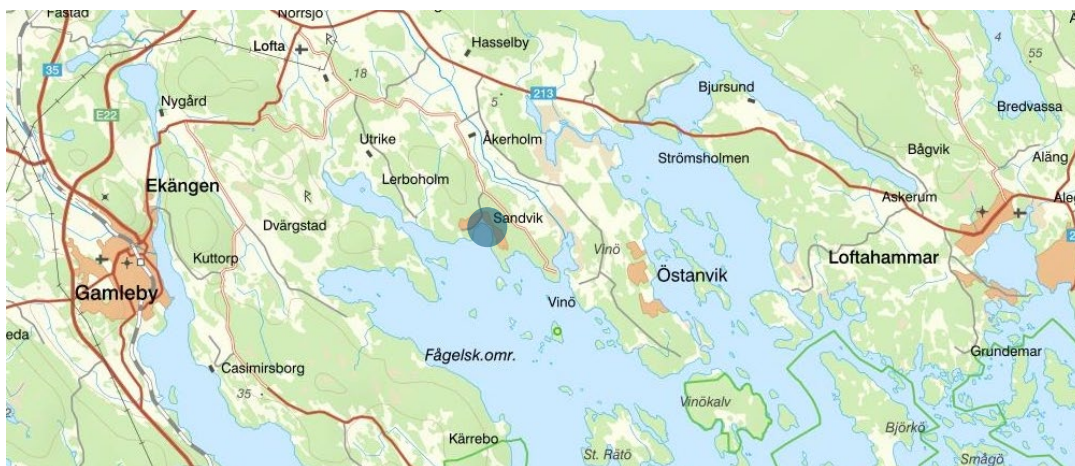
Beskrivning

Exploatören vill genom två nya tomter förtäta befintligt bostadsområde som har en utbyggd infrastruktur.

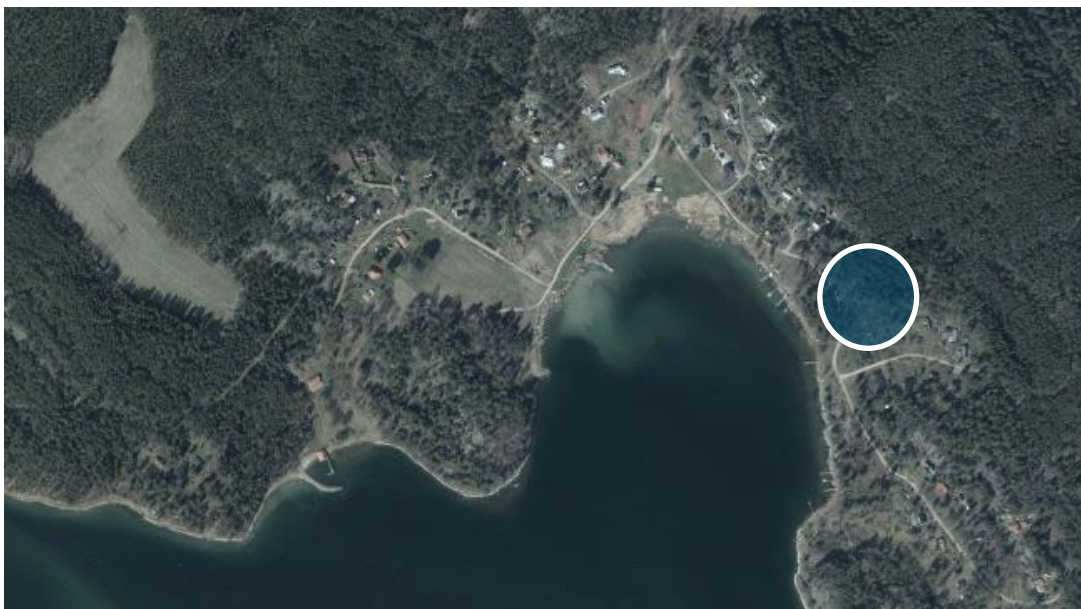
### Bilagor

*Ansökan om Planbesked*

## 2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i förhållande till Gamleby.



Översiktskarta: blått område anger utredningsområde.

### Beskrivning av området

Området ligger på en landtunga i norra Tjust skärgården, mellan Gamleby och Loftahammar. Utredningsområdet är ett utpräglat fritidshusområde i en havsvik, Sandviken. Området saknar kollektivtrafik och närmaste samhällsservice finns i Gamleby eller Loftahammar.



## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 13 november 1962. *Förslag till byggnadsplan för område vid Åkerholm, uti Lofta socken, Gamleby kommun.* För området som planansökan avser är markanvändningen i detaljplanen allmän plats.



Utsnitt ur gällande detaljplan: blå yta anger utredningsområde

## Riksintressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada.

Utredningsområdet ligger inom följande riksintressen, Naturvärden Miljöbalken 3:6, Kust-turism och friluftsliv Miljöbalken 4:2 och Obruten kust Miljöbalken 4:3.

## Fornlämning

I anslutning till området finns en fornlämning registrerad, Lofta 183:1. Naturbildning, bestående av en ca 50 m mur av söndervittrat berg och strandvall. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad enligt Riksantikvarieämbetet.

## Strandskydd

### Strandskyddet återinträder

I miljöbalken 7 kap. 18 g § anges att om strandskyddet har upphävts för ett område med en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller för ett område där



avsikten var att det skulle omfattas av en detaljplan gäller strandskyddet åter, om området upphör att omfattas av detaljplanen. Det gäller också om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Det krävs inget särskilt beslut för att strandskyddet åter ska gälla när en ny plan antas för ett tidigare planlagt område. Bestämmelsen innebär en återgång till det strandskydd som gällde då beslutet om att upphäva strandskyddet fattades. Det betyder att även ett utvidgat strandskydd kan återinträda.

Kommunen får i anslutning till att den nya detaljplanen antas göra en ny prövning av om strandskyddet ska gälla inom planområdet och upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i den nya planen. Förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt de gällande bestämmelserna om strandskydd. Den planerade användningen av mark- och vattenområden kan ha ändrats på ett sätt som gör att strandskyddet påverkas på ett annat sätt än genom den tidigare planen.

#### Dispens från strandskyddet

Enligt miljöbalkspropositionen är utrymmet mycket litet för dispens från de förbud som strandskyddet innebär. Strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse, kan bli betydelsefulla i framtiden. Det är viktigt att bevara både mindre återstående obebyggda delar av hårdexploaterade kuster, insjöstränder och stora sammanhängande orörda områden. Enstaka dispenser kan på sikt leda till att stora delar av landets stränder exploateras. I normalfallet bör därför enligt miljöbalkspropositionen, 97/98:45 s 321, inte ytterligare strandområden tas i anspråk.

Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska man vara ännu mer återhållsam. Sådana områden som berörs i aktuellt planbesked är: riksintressen för naturvård och friluftsliv enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Vid prövningen av en dispensansökan ska länsstyrelsen eller kommunen göra en avvägning mellan den enskildes intresse av att ta marken eller vattnet i strandskyddsområdet i anspråk och syftena med strandskyddet enligt 7 kap. 25 § miljöbalken. En dispens kan aldrig beviljas om särskilda skäl saknas trots att den enskildes intressen väger tungt.

En väg eller järnväg ska ha en väl avskiljande effekt för att kunna hävdas som särskilt skäl enligt Miljöbalken. Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispensgrunden. Avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar. Ett område kan trots att det är väl avskilt från stranden vara av stor betydelse för växt- och djurliv och allmänhetens tillgång till strandområden. Det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden. Avskiljande vägar och liknande är därför inte ett särskilt skäl per automatik. En mindre väg anses vanligen inte ha någon avskiljande effekt.

Med avskiljande exploatering avses inte mindre trafikerade vägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser, bryggor, pirar, fotbollsplaner eller golfbanor. *För vidare läsning se*



*följande domar: Miljödomstolen i Vänersborg M 1982–07, M 845–10, Miljödomstolen i Östersund 3135–09, MMÖD M 215–11, MMÖD M 2035–11, MMÖD M 8212–10.*

I många beslut där dispens har beviljats, anges som enda motiv att åtgärden inte påtagligt försämrar allmänhetens tillträde till området och att växt- och djurlivet inte påverkas påtagligt. Detta är inte sådana särskilda skäl som avses i miljöbalken, utan en förutsättning för att dispens ska kunna medges, om det dessutom finns särskilda skäl. Att området sällan eller aldrig besöks, att stranden är otillgänglig eller i övrigt olämplig för bad och friluftsliv, tas i miljöbalkspropositionen upp som ett vanligtvis ogiltigt skäl för dispens.



### **3. Exploatörens förslag**

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra byggrätt för två fritidshus med en tomtyta på 800- 1000 kvm per styck. De två nya tomterna utgör en förtätning av ett befintligt fritidshusområde, dock i mycket begränsad omfattning. Den sydligaste tomten föreslås drygt 50 meter från strandlinjen. Bägge tomterna är enligt exploatörens uppfattning väl avskilda från stranden genom en befintlig väg som i dagsläget betjänar 32 bebyggda fritidshustomter.





## 4. Slutsats och förslag till beslut

### Bedömning av ansökan om planbesked

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att en planändring inte är lämplig med hänsyn till nedan angivna skäl.

### Strandskydd

Enheten för samhällsbyggnad konstaterar tillsammans med Miljö- och byggnadskontoret, att det saknas möjligheter att utifrån strandsskyddslagstiftningen i Miljöbalken 1998:808, upphäva strandskyddet på den aktuella platsen. I aktuellt ärende finns inga särskilda skäl enligt Miljöbalken 1998:808 kap 7 §§ 18c-d, det bedöms därför inte vara möjligt att upphäva strandskyddet på den aktuella platsen. Eftersom särskilda skäl saknas finns heller ingen anledning att gå vidare och pröva om den ansökta planläggningen utgör lämplig markanvändning eller är förenlig med strandskyddets syften.

Exploatören hävdar att båda de föreslagna tomterna är väl avskilda från stranden genom en befintlig väg som i dagsläget betjänar 32 bebyggda fritidshustomter. En väg eller järnväg ska ha en väl avskiljande effekt för att kunna hävdas som särskilt skäl enligt Miljöbalken. Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispensgrunden. Avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden, exempelvis större vägar och järnvägar. Befintlig väg som i planbeskedet anges som avskiljande uppfyller inte kravet på väl avskiljande effekt och det saknas därmed särskilt skäl för upphävande av strandskyddet på den grunden.

### Översiktsplan

Området är inte utpekad för förtätning i kommunens översiktsplan.

### Detaljplan

När det gäller detaljplaner är det generellt att föredra ett samlat grepp kring utvecklingen av ett område och med andra ord undvika att enbart planlägga ett fåtal fastigheter. Genom en detaljplanläggning skapas ett helhetsperspektiv och olika frågor och konsekvenser kan hanteras i ett större sammanhang. Det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser.

En prövning av lämplig markanvändning och avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts i tidigare planarbete. Enheten för samhällsbyggnad ser inte någon anledning att ompröva de bedömningar, avvägningar och ställningstaganden som gjorts i gällande detaljplan då förutsättningarna inom planområdet inte bedöms ha förändrats sedan gällande detaljplan togs fram.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning har inte gjorts då det inte finns behov av det för att kunna göra en bedömning av områdets lämplighet.



## Slutsats

För att möjliggöra exploatörens önskemål krävs en ny detaljplan för önskat område. Vid en ny detaljplan återinträder strandskyddet och det prövas då utifrån de förutsättningar som sätts i en ny detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som redovisas i Miljöbalken 1998:808 kap 7 § 18c-d och 26 §§. Utifrån Miljöbalken anser kommunen att det inte finns något särskilt skäl för ett upphävande av strandskyddet.

En planläggning är inte genomförbar utifrån gällande lagstiftning. Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska man vara ännu mer återhållsam.

Att pröva en fråga som inte har stöd i lagstiftningen är inte ett hållbart användande av kommunala resurser.

Ärendet har varit upp i planberedningen där ärendet har beretts. 2019-04-04 kommunicerades i ärendet att enheten för samhällsbyggnad avråder starkt från att starta upp ett planarbete eftersom det saknas möjlighet utifrån strandskyddslagstiftningen i Miljöbalken att upphäva strandskyddet på den aktuella platsen. Handläggare hade även telefonkontakt med exploatören och utvecklad varför enheten avråder från att göra en ny detaljplan. I skrivelsen framgår det även att om ett formellt beslut önskas så görs detta genom ett planbesked.

**Negativt planbesked** föreslås lämnas för planbesked gällande *Åkerholm 1:5, Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län*. Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap., bedöms ovanstående förutsättningar vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad anser att det inte föreligger tillräckligt starka enskilda intressen i förhållande till strandskyddets allmänintresse för att motivera framtagandet av en ny detaljplan. Enligt PBL är det kommunen som beslutar om en detaljplan ska upprättas eller ändras. Kommunens beslut om planbesked kan ej överklagas enligt Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett negativt planbesked**



## Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef