



Planarkitekt
Fanny Hansson
0490- 25 40 84
fanny.hansson@vastervik.se



Planbesked för
DEL AV KÄLLVIKEN 1:1 OCH KÄLLVIKEN 2:1
Västrum, 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§). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

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.

Innehåll

1 Ansökan

Information om den sökande och en tjänstepersonbeskrivning av önskat förslag.

2 Planeringsunderlag

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

3 Exploatörens förslag

Redovisning av exploatörens förslag.

4 Fortsatt planering

Platsens förutsättningar som påverkas vid en utbyggnad. Redovisning av riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför en kommande detaljplanprocess.

5 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

Källviken 1:1 (landområde) och Källviken 2:1 (vattenområde)

Fastighetsägare

18 privatpersoner.

Sökande

Privatperson

Privatperson som företräder övriga fastighetsägare.

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Syftet med planen är att utreda möjligheten att planlägga del av fastigheten Källviken 1:1 för bostadsändamål.

Beskrivning

Fastigheten Källviken 1:1 består idag av 26 mindre byggnader. Byggnaderna har en storlek på ca 15 m² och saknar el och VA. Byggnaderna uppfördes på 1950-talet och har nyttjats som enklare fritidshus sedan dess. Fastigheten Källviken 1:1 förvärvades i december 2019 av 18 personer, med önskemål om att kunna stycka av fastigheten i flera enskilda bostadsfastigheter; en fastighet per byggnad.

Befintliga fritidshus med tillhörande tomtplatser avses styckas av från fastigheten Källviken 1:1 till enskilda bostadsfastigheter. Förslaget är att området även fortsättningsvis ska utgöra ett fritidshusområde. Detaljplanen ska möjliggöra en mindre bygg rätt för att kunna bygga till befintliga hus eller ersätta dem med en större byggnad. Inom varje bostadsfastighet kommer det ven finnas möjlighet till en attefallstillbyggnad om 15 m² samt uppförande av ett eller flera attefallshus på totalt 25-30 m² samt en friggebod på 15 m². I övrigt kommer delar av planområdet att planläggas som allmän platsmark, natur (NATUR) för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att utreda möjligheten att planlägga del av fastigheten Källviken 1:1 för bostadsändamål. Planen ska möjliggöra att befintliga fritidshus med tillhörande tomtplatser styckas av från fastigheten Källviken 1:1 till enskilda bostadsfastigheter. Möjligheten att stycka ytterligare bostadsfastigheter inom området ska också undersökas. Därtill ska det inom del av vattenområdet (Källviken 2:1) möjliggöras för brygganläggning/-ar för att säkerställa bryggplatser. För övriga delar av planområdet ska naturområdena säkerställas genom planläggning för natur.



Bilagor

Ansökan om Planbesked

Undersökning av betydande miljöpåverkan

2. Planeringsunderlag



Figur 1. Översiktskarta. Blå cirkel anger utredningsområdets läge i förhållande till Västerviks tätort.



Figur 2. Översiktskarta över aktuellt utredningsområde. Planområdets exakta avgränsning utreds vidare i planprocessen.

Beskrivning av området

Utredningsområdet Källviken är beläget i södra kommundelen, ca 3 mil från Västerviks tätort. Området ligger vid en havsvik i Gåsfjärden mellan Skälö och Skavdö och är en del av Västerviks skärgård. Vid Gåsfjärdens strand ligger idag 26 mindre fritidshus med tillhörande bryggor samt en mindre gårdsmiljö i norr. Längre inåt land består utredningsområdet av skogsmark. Området har en enklare väganslutning i form av en grusväg från Skälövägen.

De 26 fritidshusen är av enklare karaktär i en våning med en storlek på ca 15 m² och saknar el och VA. Byggnaderna uppfördes på 1950-talet och har nyttjats som enklare fritidshus sedan dess.



Icke planlagt område

Utredningsområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning.

Enligt översiktsplanen ska förutsättningar skapas för att landsbygden ska ges möjlighet till god utveckling innebärande exempelvis boende. En utveckling av landsbygden är viktig för Västerviks kommun och där är möjligheten att bo och bygga en väsentlig förutsättning.

Riksintressen

Hela fastigheten Källviken 1:1 ligger inom **riksintresse för naturvård** (Västerviks och Oskarshamns skärgårdar, 3 kap. 6 § MB), **friluftsliv** (Norra Smålands skärgård, 3 kap. 6 § MB), **rörligt friluftsliv** (Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland, 4 kap. 2 § MB) och **obrutten kust** (Smålands skärgård – Simpevarp samt Öland, 4 kap 2 § MB).

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom utvidgat strandskydd 300 meter (Vv 24 Strandbo - Skälö), enligt Länsstyrelsens beslut 2017-06-02.

Naturvärden

I områdets närhet finns utpekade områden med nyckelbiotoper och naturvärden som inventerats av Skogsstyrelsen. Inga utpekade områden med naturvärden finns inom utredningsområdet, däremot finns ett stort antal observationer på artportalen. Arterna är huvudsakligen knutna till hällmarkstallskog, men också skyddade obsar av känsliga fågelarter.

Markförhållanden

Marken utgörs av berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän som bedöms ha en begränsad genomsläpplighet.

Miljö kvalitetsnormer

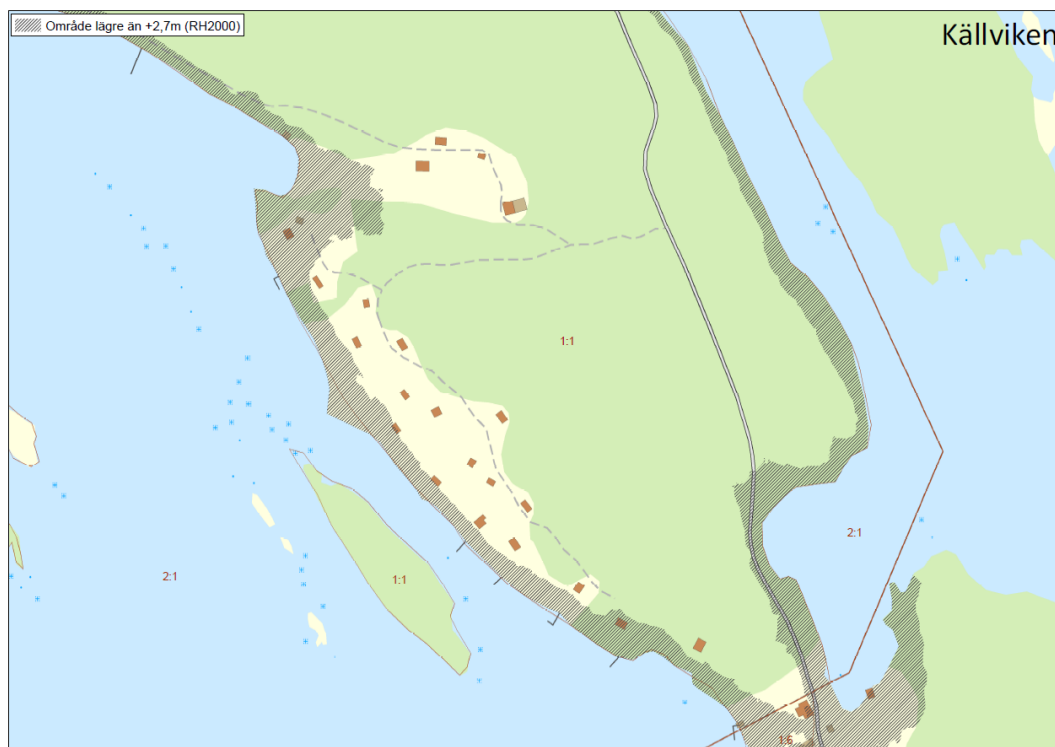
Utredningsområdet ligger direkt invid Gåsfjärden och tillhör Misterhults skärgårds inre kustvatten som har måttlig ekologisk status men ej uppnår god kemisk status.

Bryggor

Inom området finns idag flertalet bryggor längs strandlinjen.

Klimatanpassning

Länsstyrelsens rekommendation är att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,7 meter över havsvattennivån i RH2000.



Figur 3. Karta som visar områden (skrafferade områden) som ligger lägre än +2,7 meter över havsvattennivån i höjdsystem RH2000.

3. Exploatörens förslag

Avsikten är att kunna bilda enskilda bostadsfastigheter för respektive befintlig byggnad; totalt 26 enskilda bostadsfastigheter. Lämplig fastighetsstorlek ska utredas i planarbetet. I planarbetet kommer möjligheten att stycka ytterligare bostadsfastigheter att undersökas.

En mindre byggrätt, ca 60-70 m², som möjliggör tillbyggnad av befintlig byggnad eller nybyggnation föreslås. Avsikten är att området även fortsättningsvis ska nyttjas som ett fritidshusområde. Taken är att möjliggöra för max 1 – 1 ½ våningsbyggnader med en nockhöjd på 4 meter.

Tillfart till fastigheterna kommer att ske via befintliga vägar. Inga nya tillfartsvägar eller ytor för parkering är aktuellt i området.

Hur vatten och avlopp samt el ska lösas kommer att hanteras vidare i planarbetet. Anläggningens utförande, drift och underhåll förutsätts lösas genom gemensamhetsanläggning med berörda fastighetsägare.



4. Fortsatt planering

Upphävande av strandskydd

En förutsättning för planens genomförande är att strandskyddet upphävs inom delar av landområdet för bostadsfastigheter och vägar, samt för del av vattenområdet avseende befintliga bryggor. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet ska utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Teknisk försörjning

Området saknar idag teknisk försörjning avseende el och VA. För att området ska anses vara lämpligt att planlägga för bostäder behöver en lämplig lösning för el och VA redovisas för området i kommande detaljplanearbete.

Dagvatten

Området ligger i direkt anslutning till Gåsfjärden som inte uppnår god status avseende miljö kvalitetsnormer. Det är därför av stor vikt att en ändamålsenlig lösning för områdets dagvattenhantering redovisas för området i kommande detaljplanearbete, för att det ska bedöms som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Klimatanpassning

Planläggningen av bostäder inom området ska följa Länsstyrelsens rekommendationer avseende att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,7 meter över havsvattennivån i RH2000. Några byggnader inom utredningsområdet ligger under rekommenderad nivå och kommer att kräva anpassningar för att klara naturligt översvämmande vatten och anses vara lämpliga som bostäder.

Volym, gestaltning och landskapsbild

Området ligger i skärgården i direkt koppling till vattnet och blir naturligt en del av landskapsbilden. Om ytterligare byggrätter och eventuellt nya bostadsfastigheter ska tillskapas i området ska det ske med hänsyn till landskapsbilden. Initialt bedöms en lägre och begränsad byggrätt som inordnar sig i terrängen vara en lämplig utgångspunkt för volym och gestaltning av bebyggelsen inom utredningsområdet.

Naturvärden

Utpekade naturvärden och observationer i närområdet indikerar att det även kan finnas värdefull natur inom utredningsområdet. Om nya naturområden ska tas i anspråk för bebyggelse ska en naturvärdesinventering genomföras för att kartlägga eventuella naturvärden inom utredningsområdet.



Bryggor

Inom området finns idag flertalet bryggor. Den generella inriktningen ska vara att samordna bryggplatserna till gemensamma brygganläggningar. Undantag gäller för eventuella strandtomter som i sådana fall ska ha möjlighet till egen brygga.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell. Slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat aspekter som behöver utredas vidare för att minska påverkan vid planens genomförande (se vidare under rubriken *Utredningar* nedan).

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljö, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Utredningar

I den kommande detaljplaneprocessen har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

- Redovisning av särskilda skäl för upphävande av strandskyddet
- VA- och dagvattenutredning
- Redovisning av el-försörjning
- Naturvärdesinventering (förutsatt att nya områden tas i anspråk för bebyggelse)

Utöver utredningarna behöver även lämplig nivå över havet samt lämplig volym med hänsyn till landskapsbilden säkerställas för bebyggelse i kommande planförslag. Ställningstaganden behöver även göras avseende påverkan på riksintressen.

5. Slutsats och förslag till beslut

Slutsats

Förslaget innebär att befintligt fritidshusområde kan utvecklas med möjligheter till höjd standard avseende teknisk försörjning och boyta. Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner om att skapa förutsättningar för en utveckling av kommunens landsbygd, kust och skärgård.

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Förslaget område är redan ianspråktaget för bebyggelse och bryggor. Lämplig utökning av byggrätten samt eventuella nya



bostadsfastigheter måste bedömas utifrån de rekommendationer och allmänna intressen som utredningsområdet berör. En förutsättning för att planläggningen ska bedömas som lämplig är att det finns skäl för upphävande av strandskyddet, att lämpliga lösningar kan redovisas enligt ovan för VA, el, dagvatten, klimatanpassning samt anpassning till landskapsbild och eventuella naturvärden.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Del av Källviken 1:1 och Källviken 2:1, Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län.*

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio 2 -plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. En Prio 2 -plan är den näst högsta kategorin och innefattar exempelvis detaljplaner för ett färre antal bostäder, fritidshusområden m.m. Prio 2 innebär att plangruppen avser att påbörja arbetet senast 1 ½ år efter att uppdraget mottagits. Handläggningen får anpassas efter tillgången på resurser. Exploatören har meddelat att denna anlitar en plankonsult, vilket innebär att detaljplanen kan påbörjas Q3 2020 från kommunens sida. Beräknad handläggningstid är ca 1 år från uppstart, d.v.s. antagande tidigast Q3 2021 och laga kraft 3 veckor efter antagande, under förutsättning att planen inte överklagas.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Del av Källviken 1:1 och Källviken 2:1, Västrum, Västerviks kommun.**

Kommunstyrelsens förvaltning

Fanny Hansson
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef