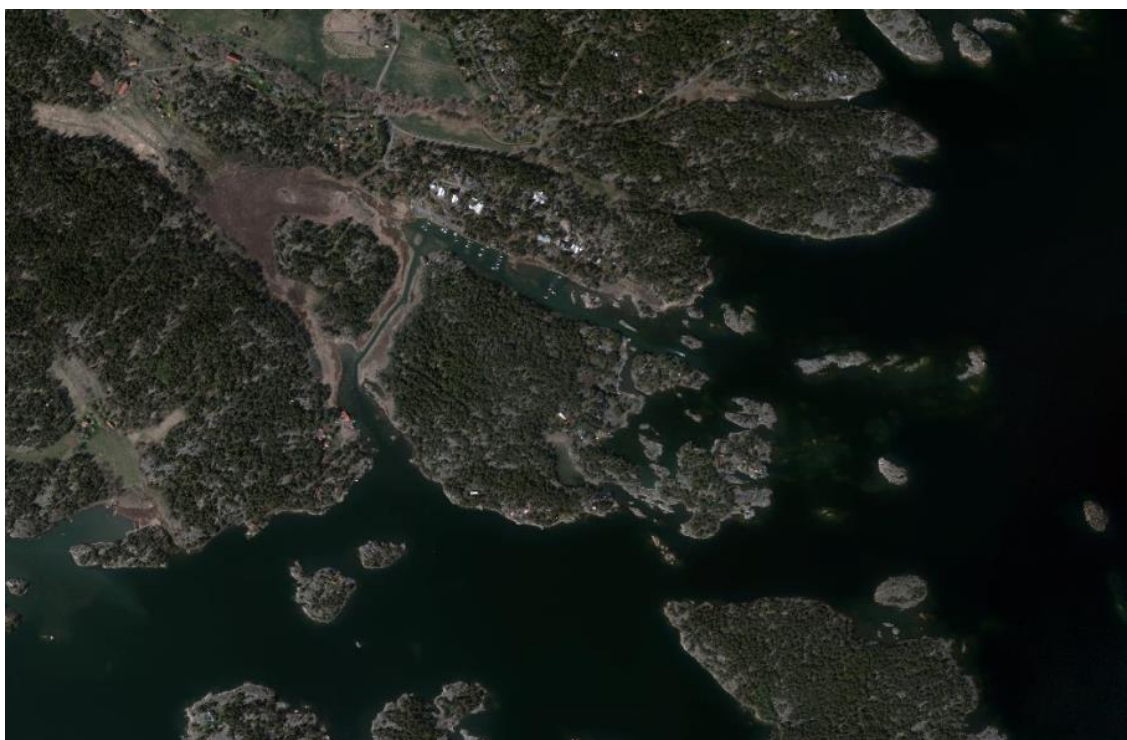




Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se

Planbesked



Ytterby 1:11 m. fl.

Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar Län



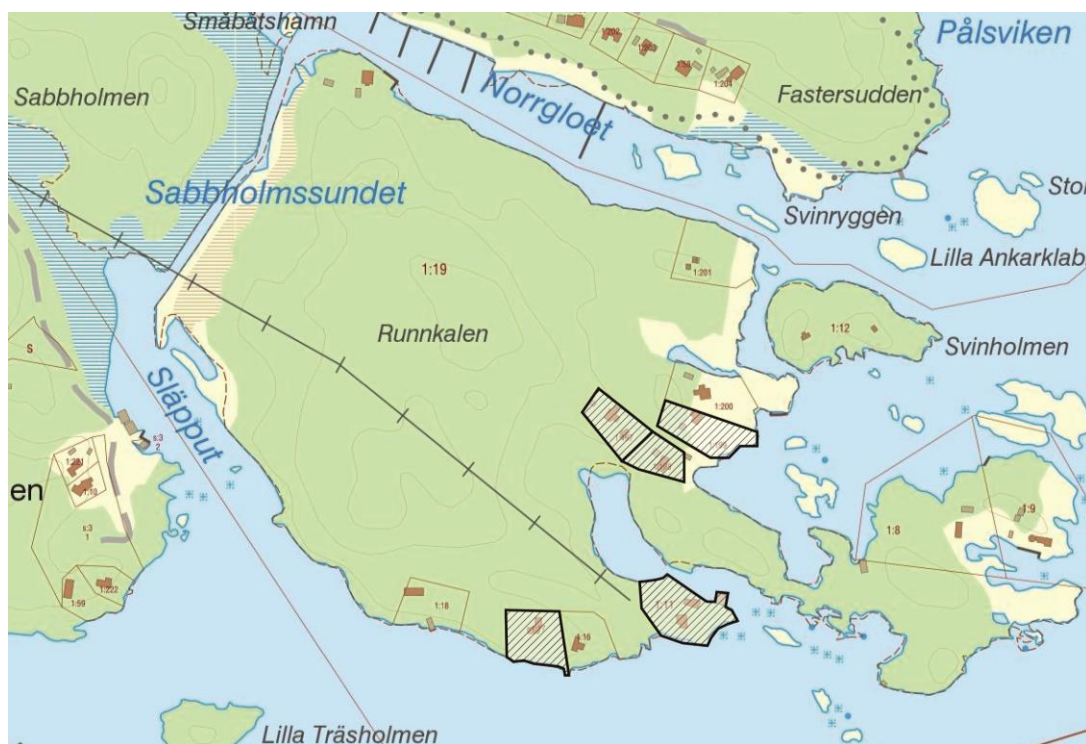
Vad är ett planbesked

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.

Ett positivt planbesked innebär således bara att planprocessen startar samt det är 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.

Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för fastigheten Ytterby 1:11 inkom den 2018-11-01. Ägaren till Ytterby 1:11 har kontaktat kommunen med intresse för en utökad byggrätt för att möjliggöra en sammanbyggnad av befintliga fritidshus. Efter dialog har det framkommit att intresse finns för en utökad byggrätt från grannar i området. Efter avstämning har även ägarna för fastigheterna Ytterby 1:198, 1:199, 1:17 och 1:197 uttryckt sitt intresse för en planändring (skrafferade fastighet se bild nedan).



Översiktskarta med markerade fastighetsägare som visat intresse för en planändring.



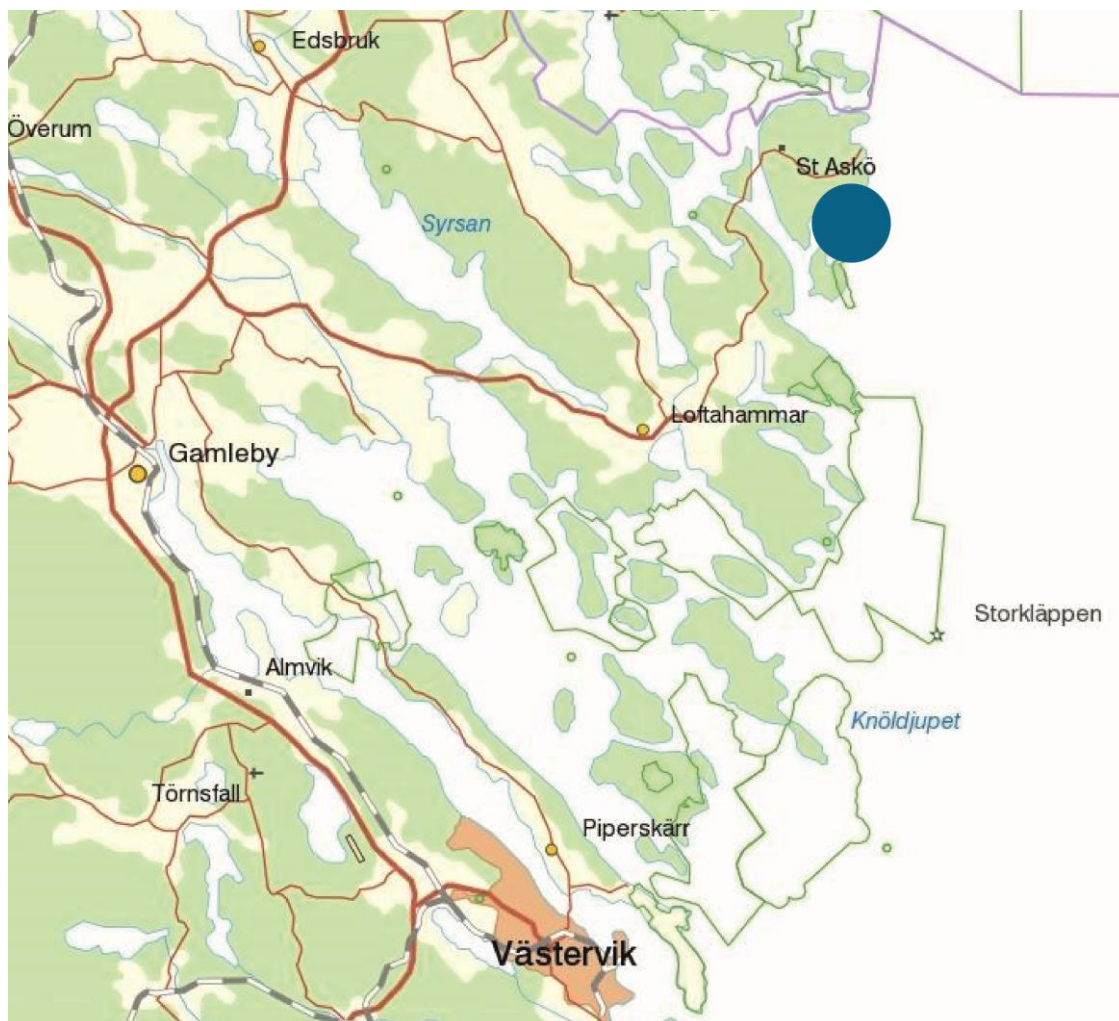
Syfte

Syftet med en planändring är att skapa förutsättningar för en modern byggnation. Vidare är det av vikt att utnyttja de markområden som är i anspråkstagna och inte ta nya ur ett resurshållningsperspektiv. Planändringens implikation blir att utöka byggrätten för att anpassas till vår tids förutsättningar, krav och byggregler.

Förutsättningar

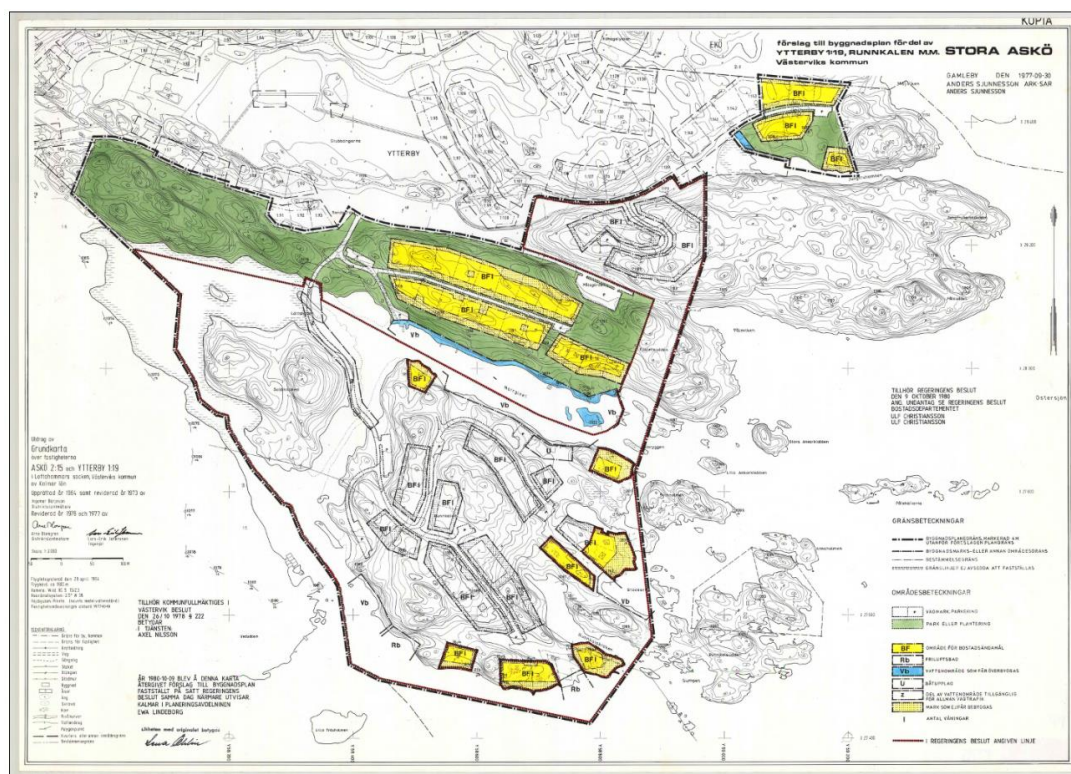
Fastigheterna ligger på ön Runnkalen längs strandlinjen eller strax ovanför strandlinje. Runnkalen ligger söder om Ytterby på Stora Askö i norra kommundelen.

Fastigheterna är planlagda sedan tidigare, med undantag för någon mindre del. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Området omfattas av riksintresset för obruten kust, kust- turism och friluftsliv, naturvård samt till viss del yrkesfiske. Inga kända kultur eller naturvärden har registrerats i området. Här kan dock påpekas att troligtvis har området inte heller inventerats vilket kan vara en orsak till avsaknad av information. Genom området går det en kraftledning.



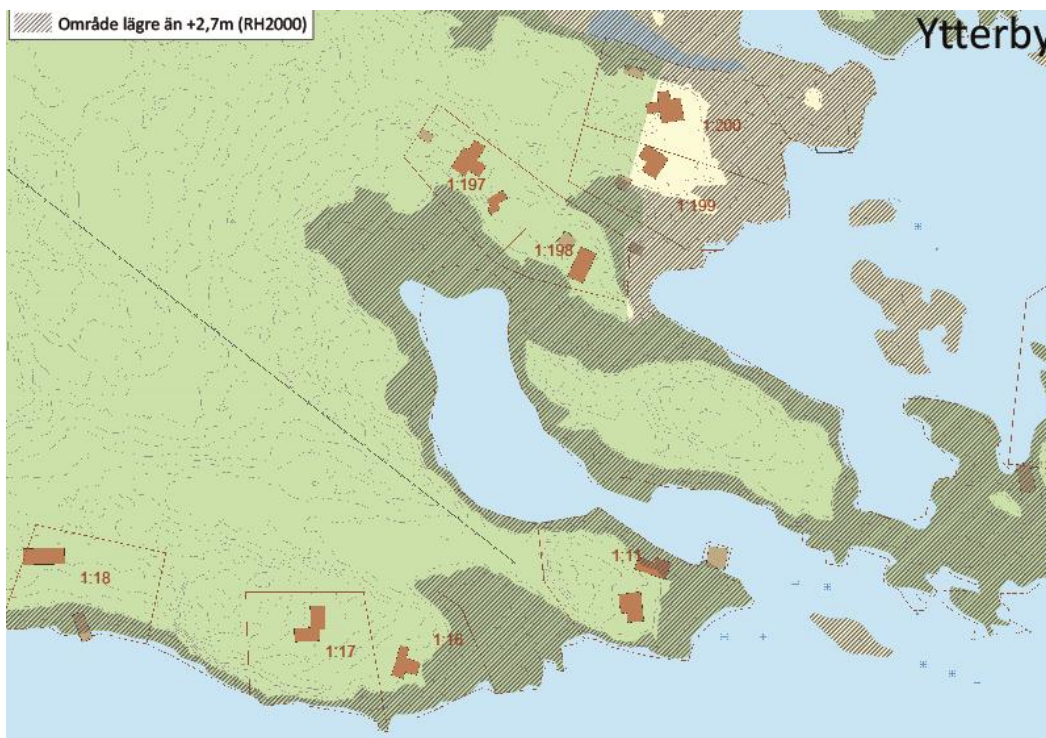
Översiktsskarta med planområdets läge i kommunen.

Gällande detaljplan från 1964, reviderad, 1973, 1976 samt 1977 medger bostäder. Fastigheterna får bebyggas endast med hus som ska uppföras fristående, samt endast en huvudbyggnad med gårdsbyggnad. Byggrätten är satt till en areal av 110 m² och gårdsbyggnad max 30 m². Utöver det får byggnaderna vara max en våning med en höjd av 3,2 meter. Vind får inte inredas.



Gällande detaljplan

I Västerviks kommuns översiktsplan finns flera ställningstagande kopplade till klimatanpassning. En av dessa är att lägsta grundläggningsnivå vid detaljplanläggning och bygglovsgivning ska vara 2,7 meter enligt Länsstyrelsen i Kalmar län (I ÖP står det 2,5 men Länsstyrelsen har satt 2,7 meter som mått). Bilden nedan visar vilka områden som ligger under 2,7 meter. Dessa områden är inte lämpliga för bebyggelse och kommer vid en detaljplanläggning förses med prick- mark vilket innebär att ingen ny byggnation får ske inom denna yta. Samtliga fastighetsägare som visat intresse för en tillbyggnad har möjlighet för en tillbyggnad, dock får hänsyn tas vid utformning.



Skraferat områden ligger under 2,7 meter över nollplanet.

Undersökning av 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. Flera potentiella problem har identifierats men dessa kan genom åtgärder förhindra eller mildra negativa konsekvenser.

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.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked lämnas samt att uppdrag ges åt enheten för samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneändring. Ändringens syfte bör vara att tillskapa en ny utökad byggrätt som är modern och lättare kan appliceras på vår tids bostadsbyggnadsideal. Nedan angivs inom vilken tidsintervall en planändring kan påbörjas utifrån verksamhetens arbetsbelastning.

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa **inte** vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en utökad byggrätt innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan utnyttjas med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering. Ur miljömålet god bebyggd



miljö ser enheten att en långsiktig hushållning med mark främjas, ur ett resurshållningsperspektiv där befintlig mark används i första hand.

Kostnader för detaljplanändringen föreslås tas ut genom planavgift med en planfaktor 2. En planavgift anses vara mest rättvist för området vilket innebär att en kostnad belastar fastighetsägaren först när en åtgärd utförs. Planavgifter används främst om ett detaljplanearbete berör många fastighetsägare och/ eller befintlig bebyggelse, eftersom det i dessa fall inte finns någon enstaka part som har den klart största ekonomiska nyttan av planen. Planavgiften tas ut vid enskilda bygglov enligt taxa, i samband med byggnmälan. I dagsläget är det 5 intressenter som vill göra en förändring inom området

Utifrån nu kända förutsättningar och handläggning enligt Plan- och bygglagens regler för begränsat förfarande skulle planen kunna börjas Q2 år 2019 och med ett beslut om antagande av planen preliminärt kunna fattas under Q3-Q4 2019. Den tidpunkt som angetts för ett beräknat antagande av detaljplanen är preliminär och kan komma påverkas av förutsättningar som nu inte kan förutses.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- att meddela ett positivt planbesked
- att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad upprätta förslag till ändring av detaljplan för Ytterby 1.11 m. fl. enligt ovan förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef

Bilaga 1- Undersökning av miljöpåverkan