

Antagandehandling

Ändring av detaljplan

Tillägg till Detaljplan för del av fastigheten Stuverum 1:9 (La 040924)

Lofta, i Västerviks kommun

Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2017-04-24

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

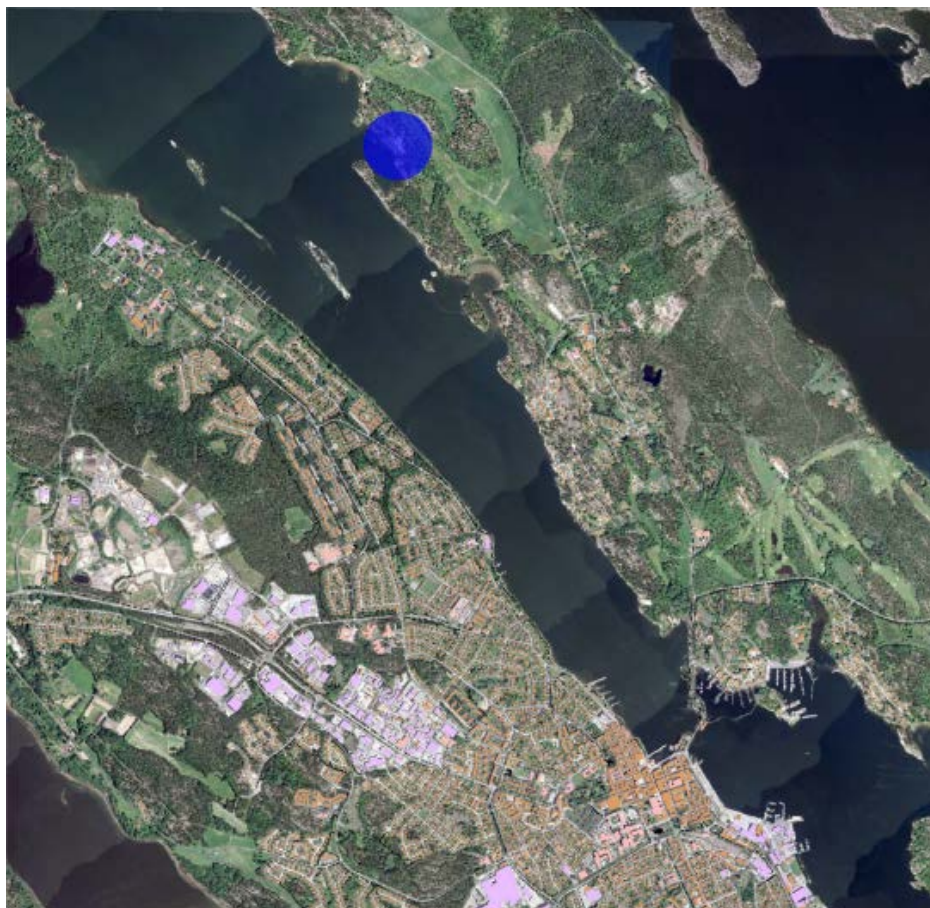
Bestämmelser som utgår:

- e50 Inom kvarteret får fem byggnader med en största byggnadsarea om 50 kvm per byggnad uppföras
- f Fasad skall utgöras av rödfärgad träpanel. Tak ska utgöras av lertegel eller likartat.

Bestämmelser som tillkommer:

- e₂ Inom kvarteret får maximalt fyra huvudbyggnader med en sammanlagd största byggnadsarea om 350 kvm uppföras. Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad är 125 kvm. Därutöver får komplementbyggnader om sammanlagt 50 kvm uppföras inom kvartersmark inom hela planområdet.
- f Fasad skall utgöras av rödfärgad eller järnvitrinolbehandlad träpanel. Tak ska utgöras av lertegel eller likartat.
- a₁ Bygglov krävs för åtgärder som anges i PBL kap 9 § 4 första stycket §§ 3, 4 a-4 b (friggebodar och samtliga attefallsåtgärder)

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, 2017-04-24

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Fastighetsägareförteckning, 2016-11-14
- Behovsbedömning av MKB, 2016-06-10

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till Stuverums gård planlade i början av 2000-talet ett område invid Gamlebyviken för stugbebyggelse som komplement till övrig verksamhet på gården. På gården bedrivs exempelvis besöks- och ridverksamhet som utvecklats succesivt och där ytterligare investeringar pågår bland annat genom färdigställande av ett ridhus.

Det planlagda området medger mindre uthyrningsstugor som i praktiken möjliggör stugor i en våning med sovloft. Sedan planen togs fram har kraven kring tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning utökats rent lagstiftningsmässigt men även inom besöksnäringen har kraven och förväntningarna utökats. En större grupp inom besöksnäringen är pensionärer och äldre som gärna reser och övernattar över hela året men då ofta söker ett boende med en standard som passar de behov man har. En stuga med trappa mellan olika våningar är i de flesta fall ett alternativ som väljs bort.

Ändringen av befintlig plan har som syfte att möjliggöra att större stugor möjliggörs i ett plan men med en minskning av det totala antalet stugor så att den sammantagna exploateringen trots allt blir lämplig inom området.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig plan beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med den ursprungliga planhandlingen.

Ändringen bedöms vara förenlig med planens syfte då byggnaderna har anknytning till verksamheten vid Stuverums gård och bland annat den ridverksamhet som bedrivs där. Genom att bestämmelsen om att all kvartersmark inom planen ska utgöra en fastighet hindras en utveckling av att området delas upp och styckas av till enskilda tomter. Då huvudsyftet med planen är komplement till befintlig verksamhet finns heller inget skäl att ytterligare utöka bygggrätterna genom så kallade Attefallsåtgärder. Bygglovplikt krävs därför för samtliga sådana åtgärder.

PLANDATA

Lägesbestämning

Den fastighet som planen berör ligger i Lofta, strax norr om Västerviks tätort. Området ligger utmed kusten och omgärdas av mindre enstaka bostadsfastigheter spridda längs med strandlinjen.



Karta över detaljplanens läge tillsammans med omkringliggande bebyggelse.

Markägo-förhållanden

Fastigheten utgörs av en fastighet som ägs av en enskild ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I översiktsplanen finns inga särskilda rekommendationer för Stuverum. I planen finns några generella riktlinjer som påverkar ställningstagandet i området.

- Besöksnäringen ska utvecklas i hela kommunen.
- Den fysiska planeringen ska bibehålla och skapa långsiktiga förutsättningar för ett rikt kulturliv, en aktiv fritid och möjlighet till ett rörligt friluftsliv.
- Kultur- och fritidsanläggningar ska vara tillgängliga för alla oavsett kön, ålder, socioekonomisk och etnisk tillhörighet, eller funktionsnedsättning. TM
- Det lokala kultur-, fritid- och friluftslivet ska bidra till landsbygdsutveckling och regional tillväxt.

Riksintressen

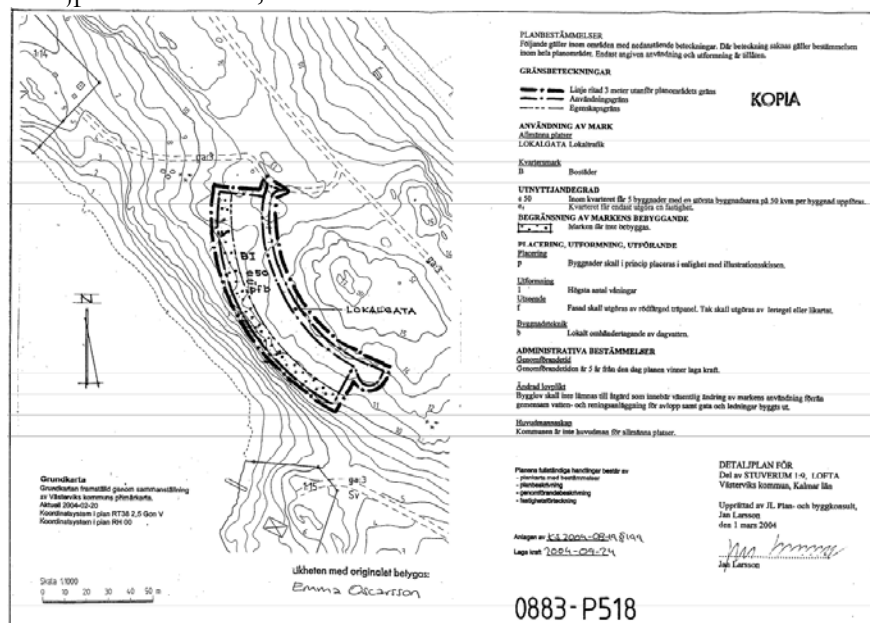
Planområdet ligger, förutom intill strandskyddat område, inom riksintresset för rörligt friluftsliv och obruten kust. Nuvarande detaljplan har inte bedömts påverka dessa värden negativt. Ändringen av planen bedöms inte heller medföra någon ändring i ovanstående bedömning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet och återinträder ej vid en ändring av planen.

Detaljplaner och förordnanden

Detaljplanen är från 2004. Syftet med planen är att skapa möjlighet att uppföra en mindre stugby som ska vara en del i satsningen på turism. I detaljplanen tilläts B, bostadsändamål.



Bilden visar gällande detaljplan från 2004. Denna handling skall läsas tillsammans med handlingarna från 2004.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens förvaltning fick 2016-06-21 i uppdrag av kommunstyrelsen att genomföra ändring av befintlig detaljplan på del av fastigheten Stuverum 1:9

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen upprättas enligt standardförfarande då ändringen inte anses ha ett allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen. Ändringen anses inte heller strida mot planens syfte, vilket är en förutsättning för att genomföra en ändring av detaljplan.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas samrådshandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger vid kusten, ca 30 meter från strandlinjen. Från planområdet sluttar marken kraftigt ner mot Gamlebyviken där stranden är otillgänglig.

Marken inom planen består av öppen mark. Runt omkring omgärdas planen av blandskog, barr- och lövträd. Marken består av berg som har överlagrats av ett jordtäckte av varierande tjocklek.



Ortofoto över planområdet, den blå linjen visar plangränsen.

Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av nuvarande förhållanden.

Bebyggelsemiljö

Befintlig närliggande bebyggelsen består av enstaka mindre bostadsfastigheter spridda längs med strandlinjen.

I planen (2004) tillåts fem mindre stugor att uppföras med en byggnadsarea på max 50 kvm. Stugorna ska ha rödfärgad panel och rött tegeltak. I nuläget har en stuga bebyggts samt tillhörande väg, enligt planen. I ändringen ges möjlighet till att bygga större men färre huvudbyggnader om sammantaget 350 kvm samt möjlighet att tillskapa komplementbyggnader exempelvis för förvaring av rid- och sportutrustning med sammanlagt 50 kvm inom hela planområdet. Varje huvudbyggnad är begränsad till maximalt 125 kvm byggnadsarea. Bygglovplikt införs för samtliga attefallsåtgärder. Möjlighet ges även att ha fasad med järnvitrinol istället för enbart rödfärg.

Tillgänglighet

Ändringen medför ingen påverkan på tillgänglighetsfrågor.

Tidplan

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Samråd med berörda sker kring årsskiftet 2016/2017. Ändringen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är fem år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker.

Fastighetsbildning

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Då planen i huvudsak rör befintliga förhållanden och området redan är exploaterat är konsekvenserna av genomförandet relativt begränsat för berörd fastighetsägare. Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

Förändrad byggrätt Genom att byggrätten utökas ges möjlighet till att bygga större byggnader inom fastigheten och vidareutveckla området utifrån de krav besökarna har på viselsen i området.

Planekonomi **EKONOMISKA FRÅGOR**
Detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder Fastighetsägaren bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Daniel Niklasson i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.



Kommunstyrelsens förvaltning
Daniel Niklasson, Planarkitekt