

Samrådshandling

Detaljplan för
Piperskärr 3:1 m.fl. intill Enbacken
Lofta, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2015-08-24

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av MKB, 2014-04-29
- Fastighetsförteckning, 2015-06-12

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Planområdet utgör ett s.k. omvandlingsområde där den ursprungliga fritidshusbebyggelsen successivt omvandlas till permanentboende.

I gällande detaljplan från 1949 var syftet att skapa ett område med sommarbebyggelse. Detaljplanen ändrades 2003 genom ett tillägg. Syftet med ändringen var att möjliggöra större byggrätter. Inga andra bestämmelser ändrades i detta skede för att möjliggöra en förnyelse av området. Bestämmelserna i gällande plan gör det svårt att bygga enligt dagens modernare arkitektur och byggnadshöjden begränsar ofta byggnaderna till traditionella sadeltak. Ett flertal avvikelser har medgivits gällande byggnadshöjder, antal våningar, vägar och fastighetsgränser. Ungefär en tredjedel av fastigheterna inom området avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjderna.

Fastighetsägarna till Skärbönan 3 och 4 har ansökt om en ändring av detaljplanen för fastigheterna avseende byggnadshöjderna.

Samhällsbyggnadsenheten bedömer att gällande detaljplan är bristfällig som beslutsunderlag vid bygglovgivning då den inte förnyats i takt med att bebyggelsen i området ändrats samt att det finns många avvikelser.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att modernisera regler och bestämmelser inom planområdet utifrån dagens förutsättningar och befintlig bebyggelse för att möjliggöra en fortsatt permanentning. Vidare är syftet att genom förtätning tillskapa fler fastigheter för bostadsändamål

Detaljplanen omfattar främst befintliga bostadsfastigheter samt tre nya bostadsfastigheter som föreslås styckas av från Piperskärr 3:1. Bebyggelsen regleras med användningen **B**, *Bostäder*, och byggrätten anpassas efter fastigheternas storlek eftersom de varierar stort i området, från ca 1000 m² till ca 5000 m². Nockhöjden regleras till 6,5 meter respektive 8,0 meter för huvudbyggnader och 4,5 (sadeltak) respektive 5,0 meter (pulpettak) för komplementbyggnader.

Planen innebär att fastigheterna Stuverum 1:41 och 1:42, Vaxbönan 5, Brytbönan 6 och 8 samt Skärbönan 1 och 4 kan utökas. Även de strandfastigheter som förlorat vattenkontakten kan utökas mot strandlinjen. På strandfastigheterna begränsas byggrätten närmast

Gamlebyviken och endast uthus och komplementbyggnader är möjligt att uppföra.

Vid infarten till området finns en befintlig transformatorstation vilken planläggs som **E**, *Teknisk anläggning*.

En mindre del av Gamlebyviken ingår i planområdet. Flera av strandfastigheterna har bryggor och planen möjliggör anläggande av nya bryggor, om dispens ges från strandskyddet. Dessa områden regleras med **W₁** *Öppet vattenområde där allmänt tillgänglig brygganläggning får anordnas* och **W₂** *Öppet vattenområde där brygganläggning får anordnas för angränsande fastighet*. Planen innebär att både det generella strandskyddet om 100 meter, som återinträder i och med planläggningen, och utvidgade strandskyddet om 300 meter upphävs. De områden där strandskyddet upphävs är betecknade med **a₁** på plankartan. Strandskyddet upphävs inte inom allmän platsmark **NATUR**, *Naturområde* (undantag de områden inom natur som är betecknade med *ledning* och *utfart*) och inom vattenområdena.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms inte strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar 40 befintliga bostadsfastigheter, allmänna ytor samt till området anslutande vattenområden. Planområdet ligger i Piperskärr på den västra delen av Södra Norrlandet, ca 2,5 km norr om Västerviks centrum.



Planområdets läge



Planområdets avgränsning

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 12 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består främst av privatägda bostadsfastigheter. Ungefär hälften av fastigheterna bebos året om. Den allmänna marken utgörs av fastigheterna Rutsberg 3:1 och Stuverum 1:43, vilka ägs av Pulsen Fastighet Mark Västervik AB. Även vattenområdet tillhör dessa båda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

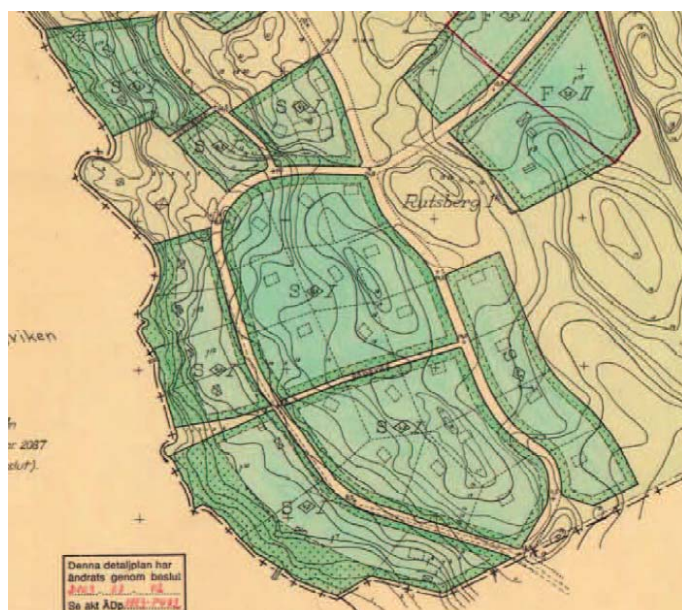
Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 2025, antogs av Kommunfullmäktige 28 januari 2013. Denna hänvisar till "Fördjupningen av översiktsplanen för Södra Norrlandet" som antogs i maj 2010. I denna anges området som befintligt bostadsområde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas huvudsakligen av ett tillägg till den ursprungliga byggnadsplanen, *Förslag till byggnadsplan för del av Lofta socken (Piperskärr 1:2 m.fl. fastigheter) i Kalmar län*, fastställd den 26 november 1949. Ändringen av detaljplanen vann laga kraft 2003-08-04.

Den ursprungliga planen från 1949 anger användning främst för bostadsändamål med angiven byggnadshöjd max 4,5 meter. Ändringen anger en utökad byggrätt, d.v.s största byggnadsarea är 20% av fastighetsarea. För delar av planområdet är planen upphävd. Fastigheterna Stuverum 1:41 och 1:42 samt Rutsberg 1:22, 3:45 och 3:46 samt Rutsberg 3:4, 3:42 och 3:43 ligger utanför detaljplan.



Utsnitt detaljplan från 1949



Utsnitt ändring av detaljplan från 2003

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet gränsar till riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.



*Riksintresse kulturmiljövård, (röd skraffering), Riksintresse yrkesfiske (blå skraffering)
(Källa: Länsstyrelsen)*

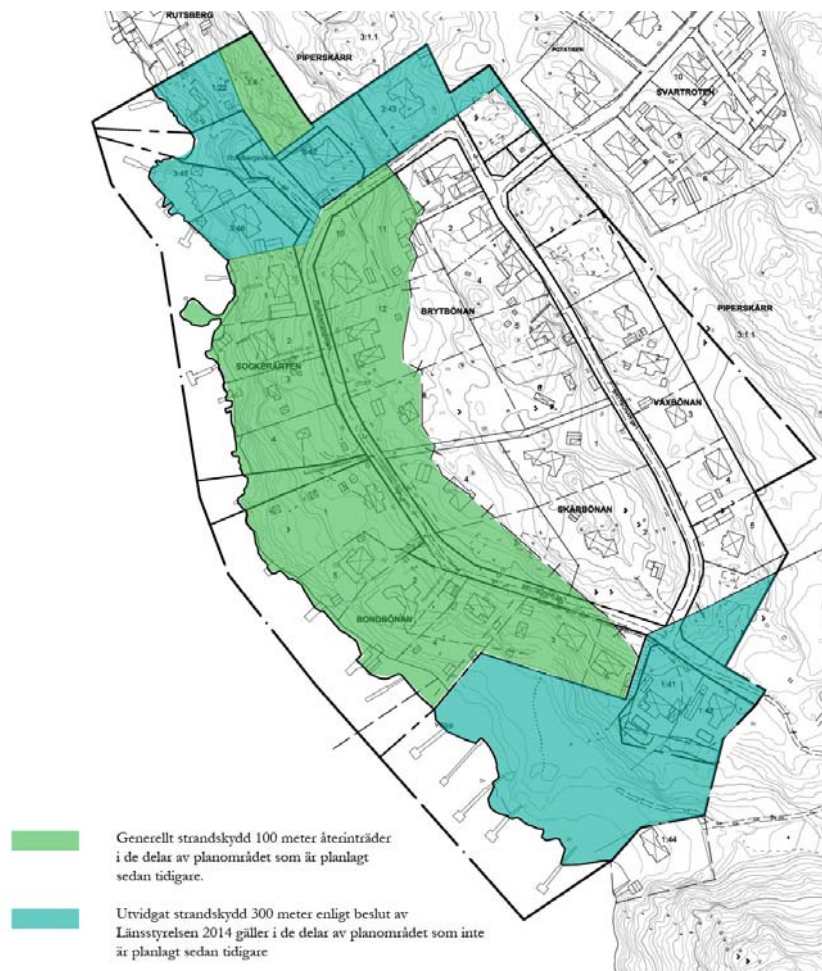
Riksintresset bedöms inte påverkas negativt eftersom endast tre nya fastigheter planeras och bebyggelsen regleras.

Strandskydd

Strandskyddet regleras i miljöbalken (SFS 1998:808). Länsstyrelsen har 2014 beslutat om utvidgade strandskyddsområden (300 meter) i Västerviks kommun.

Strandskyddet är upphävt för fastigheterna inom planområdet. Vid upprättande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet för all mark. Detaljplanelagda områden omfattas inte av beslutet om utvidgat strandskydd vilket innebär att det generella strandskyddet om 100 meter återinträder i de delar som är planlagda. De fastigheter inom planområdet som inte är planlagda sedan tidigare omfattas av det utökade strandskydd, d.v.s. 300 meter.

Strandskyddet upphävs inom planområdet. Kommunen beslutar om upphävande av strandskyddet. För att få dispens från strandskyddet krävs ett särskilt skäl enligt lagen, och att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Bedömningen görs att strandskyddet inte kommer att påverkas negativt. Se vidare på sidorna 15-16 där de särskilda skälen anges.



Generellt strandskydd 100 meter återinträder i tidigare planlagt område. De delar av planområdet som inte är planlagda tidigare omfattas av utvidgat strandskydd 300 meter.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med grävning eller annat arbete, ska arbetet, enligt 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens förvaltning fick 2014-05-26 § 222 i uppdrag att upprätta ny detaljplan för aktuellt område.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 PBL) som trädde i kraft den 2 maj 2011.

Miljöbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan ska upprättas. En behovsbedömning har upprättats för att utreda om detaljplaneförslaget förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att detaljplaneförslaget inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och landskap

Planområdet är kuperat och sluttar mot Gamlebyviken i väster. Höjdförhållandena varierar från ca +0,0 m till +19,0 m ö h. Från stora delar av planområdet har man utsikt ut över Gamlebyviken och Västervik.

Merparten av planområdet utgörs av tomtmark. Tomterna har olika karaktär. En del har naturtomtskaraktär med berg i dagen och med vegetation av främst tall, en, björk och ett underskikt av ris. Andra har trädgårdstomtskaraktär; vegetationen är borttagen och marken har fyllts ut och schaktats för att kunna iordningställa plana gräsytor.

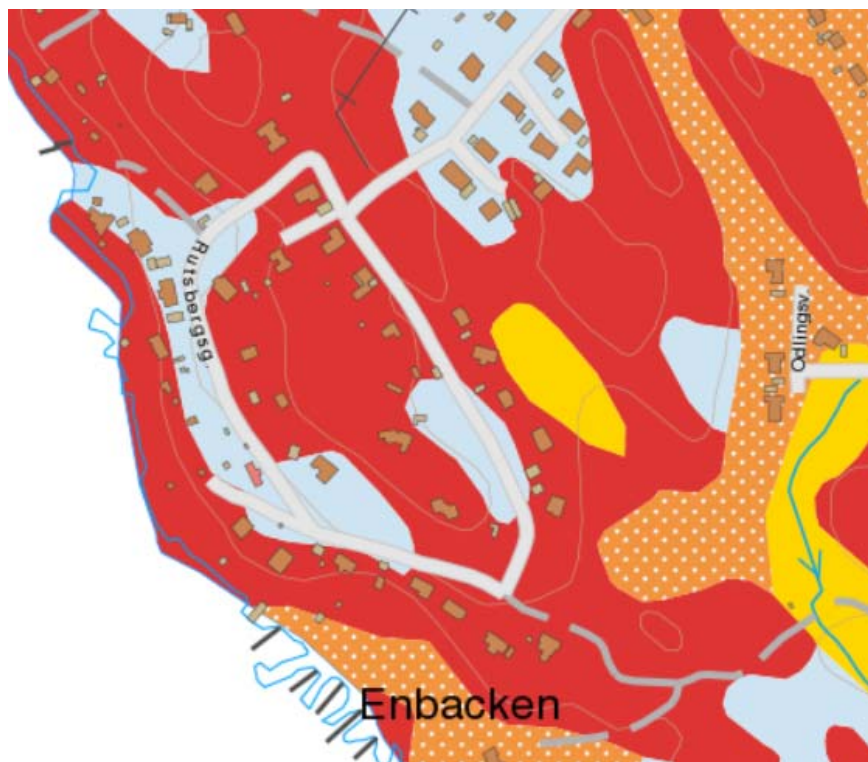
Den allmänna naturmarken utgör en mindre del och består främst av små luckor mellan tomtgrupperna. Ett större sammanhängande naturområde finns i områdets södra del. Denna del är låglänt och utgörs av gräs, vass, ekar. Vid Rutsbergsviken i norr finns ett mindre område som utgör allmän platsmark. Även mellan fastigheterna Sockerärten 4 och Bondbönan 1 finns ett natursläpp som leder ner till vattnet. De övriga allmänna ytorna domineras av berg i dagen och vegetation som främst består av tall, med inslag av en, gran och björk.



Bilderna ovan: naturområdet i söder. Bilderna nedan: Rutsbergsviken samt området mellan Sockerärten 4 och Bondbönan 1

Markbeskaffenhet

Berggrunden inom planområdet består av sandsten och slamsten och jordarterna består av morän och berg. En mindre del i söder består av postglacial sand.



Kartan visar jordarter inom planområdet. (Källa: sgu.se)

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena bedöms som goda inom området.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som fördes in med miljöbalken 1999. Det finns miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planområdet berör vattenförekomsten **Yttre Gamlebyviken** (574820-163550) för vilken det finns miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. Den ekologiska statusen var 2009 otillfredsställande och ska senast 2021 uppnå god status. Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) var 2009 god och ska senast 2015 uppnå god status.

I behovsbedömningen gjorde man bedömningen att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns inom området.

Radon

Enligt Boverkets byggregler ska radongashaltens årsmedelvärde i en ny byggnad inte överstiga 200 Bq/m³ i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) visar att det finns lokal förekomst av högradonmark i planområdet. I samband med bygglov säkerställs att radonhalterna inte överstiger rekommenderade nivåer inomhus.

Stigande vattennivå/översvämningrisk

Detaljplanen följer kommunens riktlinjer enligt det tematiska tillägget i översiktsplanen, ”*Strategi för klimatanpassning*”. Det innebär att nivån för färdigt golv i huvudbyggnad får vara lägst +2,8 meter. Dessutom ska utformningen säkerställa att översvämmande vatten inte skadar byggnaden, d v s så att översvämning upp till +2,5 meter inte leder till skador på husgrunder, källarväggar, entréer etc. En befintlig byggnad som inte uppfyller dessa villkor får byggas till om tillbyggnaden uppfyller villkoren och om den utförs så att den inte skadas om den äldre delen blir fuktskadad av översvämning och måste rivras.

Förutom bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå och nivå på färdigt golv är marken på fastigheterna som gränsar till Gamlebyviken plusmarkerad vilket innebär att endast uthus och komplementbyggnader får byggas närmast vattnet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Merparten av bebyggelsen inom planområdet uppfördes som fritidshus under mitten av 1900-talet. Den ursprungliga användningen i gällande plan är **S** *Kvartersmark för sommarbebyggelse* och byggrätten var 10 %. Byggrätten utökades till 20 % genom ett tillägg till planbestämmelserna 2003 och fritidshusen har successivt ersatts med större byggnader som möjliggör permanentboende. Idag utgör ungefär hälften av bebyggelsen permanenta boende. Endast ett fåtal av de ursprungliga mindre fritidshusen finns kvar. Ett flertal avvikelser har gjorts från gällande plan avseende höjd och våningsantal. Flera av byggnaderna är högre än 4,5 meter och är uppförda i fler än en våning. Ungefär en tredjedel av fastigheterna avviker från detaljplanen avseende höjderna.

Tomterna inom planområdet är olikformade och har varierande storlek; från cirka 1000 m² till 5000 m². Bebyggelsen är friliggande och uppförd i 1-2 våningar. Husen har skiftande karaktär. Merparten av fasaderna är uppförda i trä men puts och tegel förekommer. Fasadfärgerna varierar inom området och vitt och rött är vanligast men även gråa, gula och svarta/mörkgrå hus förekommer. Taken varierar också avseende konstruktion och färg. Merparten av husen har traditionella sadeltak men pulpettak, valmade tak och platta tak förekommer också. Takfärgen är vanligtvis rött/orange tegel men även gråa tak förekommer, i både plåt och tegel.



Bilderna ovan: äldre fritidshusbebyggelse. Bilderna nedan: ny bebyggelse som nyttjas för permanentboende

På flera av fastigheterna finns flera komplementbyggnader i form av garage, carport, förråd, gästhus och båthus.

Inom planområdet finns två obebyggda fastigheter, Skärbönan 3 och Rutsberg 3:4.

Förslag

Detaljplanen omfattar huvudsakligen befintliga bostadsfastigheter men möjliggör för tillskapande av tre nya bostadsfastigheter.

Eftersom fastigheterna varierar i storlek föreslås byggrätten anpassas efter fastigheternas storlek och delas in i tre nivåer:

För fastigheter större än 3000 m² är största tillåtna byggnadsarea 10 % av fastighetsarean, dock max 450 m². Högst en huvudbyggnad per fastighet. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m².

För fastigheter mellan 1500-3000 m² är största tillåtna byggnadsarea 300 m² per fastighetsarea. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m².

För fastigheter mindre än 1500 m² är största tillåtna byggnadsarea 20 % av fastighetsarean. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m².

Detaljplanen innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor med högsta tillåtna nockhöjd 6,5 meter respektive 8,0 meter. Nockhöjden varierar i området eftersom det är viktigt att bebyggelsen närmast Gamlebyviken inte är för hög och begränsar utblickarna från övriga delar av området. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter för sadeltak och 5,0 meter för pulpettak. Nockhöjden för komplementbyggnader räknas på gavel/fasad mot gata.

Inom hela området gäller att ny, eller tillbyggnad av, huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och ny, eller tillbyggnad av, komplementbyggnad ska vara fristående och placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Ombyggnad är tillåtet inom befintliga byggnader som ligger närmare än 4,0 respektive 1,0 meter.

Mot LOKALGATA får garage och carport inte uppföras inom en zon på 6 meter. Detta för att möjliggöra att ställa bilen framför garage och carport samt för att säkerställa sikten mot gatan. Befintliga byggnader inom detta område är undantagna bestämmelsen.

För att undvika större ingrepp i miljön, t.ex. att bergspartier på sluttande tomter sprängs bort för att anlägga enplanshus, anläggande av onaturliga plana gräsmattor eller stödmurar i en kuperad miljö eller att sluttningstomter fylls ut med stora slänter mot väg krävs marklov för sprängning, schaktning, utfyllnad och förändring av marknivån. Sprängning, schaktning, utfyllnad och förändring av marknivån är endast tillåtet i nära anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart och parkering på fastigheten. Länsstyrelsens tidigare förbud från 1952 mot schaktning och stenbrytning inom fastigheterna Brytbönan 1-12 har upphört.

För de fastigheter som ligger i anslutning till Gamlebyviken finns möjlighet att bebygga området närmast vattenlinjen med uthus och komplementbyggnader, marken planläggs som s.k. plusmark.

Service

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service.

Förskolan Ekbacken ligger strax söder om planområdet vid korsningen Norrlandsvägen – vägen till golfbanan.

Övrig offentlig och kommersiell service finns i Västerviks centrum.

Friytor

Rekreation och friluftsliv

En stor del av planområdet utgörs av privata bostadsfastigheter. Allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet är begränsad eftersom flera av fastigheterna utgör strandtomter. I områdets södra del finns ett större område som utgör allmän platsmark och kan nyttjas för rekreation.

På övriga delar av södra Norrlandet finns goda möjligheter till rekreation i form av rörligt friluftsliv, bad, båtliv och golf. Exempelvis ligger Lögareberget med allmän badplats strax söder om planområdet.

Bad

Inom planområdet finns ingen gemensam badplats. Mellan fastigheterna Sockerärten 4 och Bondbönan 1 finns ett natursläpp som sträcker sig ner mot Gamlebyviken och här finns möjlighet till klippbad.

Bryggor

Strandfastigheterna har egna små brygganläggningar.

I planområdets södra del inom fastigheten Stuverum 1:43 finns fem brygganläggningar. Bryggorna ligger på allmän platsmark NATUR och omfattas av servitut.

Vattenområden

Planområdet gränsar till Gamlebyviken och i detaljplanen ingår en mindre del av vattenområdet. Det vatten som gränsar till allmän platsmark och intilliggande privata strandfastigheter planläggs som W_1 och W_2 . Detta innebär att bryggor får anläggas, om dispens ges från strandskyddet och om anmälan/tillstånd för anläggande av brygga ges. Vattenområdet i anslutning till Rutsbergsviken planläggs som W_3 , öppet vattenområde.

Strandskydd

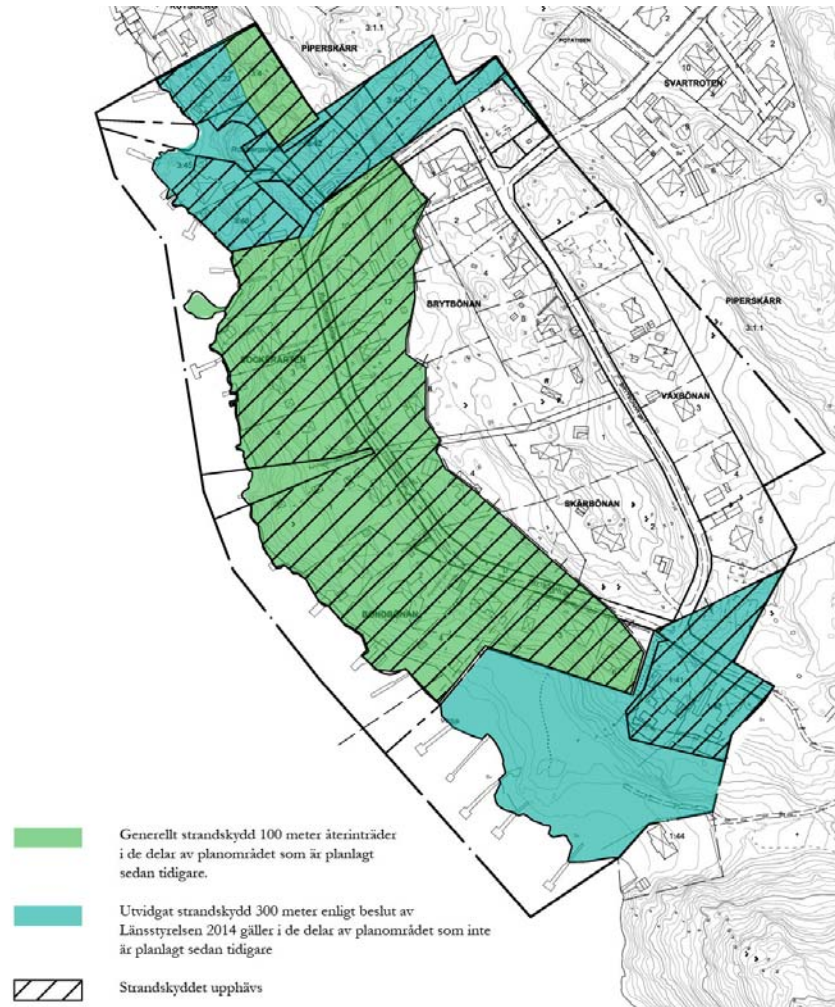
Strandskyddet upphävas enligt miljöbalken kap 7 § 18c inom de områden på plankartan som betecknas med a_1 , upphävande av strandskydd. Strandskyddet upphävs inom områden betecknade med kvartersmark B, inom allmän platsmark LOKALGATA samt inom områden inom NATUR betecknade med infart och ledning. För områden inom NATUR bedöms strandskyddet kunna fortsätta gälla. Strandskyddet föreslås även ligga kvar inom vattenområdena. På de flesta av fastigheterna finns bryggor men om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges. De områden som upphävs redovisas även på kartan på sidan 14.

För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. Kommunen anger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet:

- De fastigheter som ligger vid vattnet har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser och bryggor. De är ianspråktagna som privata tomter och förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet har inte försämrats.
- Övriga fastigheter i planområdet där strandskyddet återinträder ligger väl avskilt från strandlinjen genom Rutsbergvägen och andra fastigheter. Strandskyddets syfte kan därmed sägas vara förbrukat.

- Inom område för LOKALGATA avses iordningställande av allmän väg/gata.

På de flesta strandfastigheterna finns badbryggor. Ska nya badbryggor uppföras krävs att dispens ges från strandskyddet. Enligt miljöbalken 11 kap krävs även anmälan/tillstånd för anläggande av bryggor.



Skrafferade ytor visar de områden där strandskyddet upphävs

Intresseavvägning

Intresset att ta området i anspråk enligt planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet ligger i nära anslutning till Västerviks tätort och området är redan ianspråktaget för bebyggelse.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Fastigheterna inom planområdet angörs från Rutsbergsgatan vilken ansluter till Norrlandsvägen. Rutsbergsgatan är smal (2,8-5 meter bred) och belagd med asfalt. Fastigheten Rutsberg 2:1 angörs från Sommarhemsvägen vilken ligger utanför planområdet.



Rutsbergsgatan utgör lokalgata inom planområdet

Rutsbergsgatan förvaltas samfällt. Planen möjliggör att Rutsbergsgatan successivt kan breddas och förbättras när huvudmannen anser att detta är skäligt. Inom LOKALGATA finns förutom körbana även diken, slänter och naturmark som blir kvar mellan fastigheterna. Vägområdet varierar i bredd, 6-8 meter, beroende på att de befintliga fastigheternas avstånd från gatan varierar. Kommunal standard för gator inom bostadsområden i Västerviks kommun är 5,5 meter.

Parkering sker på respektive fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inga separata gång- och cykelvägar. Från korsningen Norrlandsvägen - Rutsbergsgatan finns en separat gång- och cykelväg. Planen möjliggör för en gång- och cykelförbindelse söderut vid fastigheterna Stuverum 1:41 och 1:42.

Kollektivtrafik

Buslinje 28 trafikerar hållplatsen som ligger vid korsningen Norrlandsgatan – Rutsbergsgatan under vardagar och helger.

Tillgänglighet

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för

att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Brandskydd

Uttryckningstiden till Norrlandet kan påverkas av broöppning. Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon ska beaktas vid byggnation. Brandskydd ska utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten till kommunalt VA.

Vatten- och avloppsledningar som ligger inom kvartersmark har säkerställts med u-område. För att tydliggöra ledningarnas placering inom naturmark har områden med beteckningen ledning avsatts.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens riktlinjer omhändertas lokalt. Det är viktigt för att inte försämra den ekologiska statusen och vattenkvaliteten hos recipienten, Gamlebyviken.

El och energi

El-ledningar finns framdraget till bebyggelsen i området. För elförsörjningen i området svarar Västervik Kraft Elnät AB. I områdets norra del finns en befintlig nätstation. Denna ligger inom kvartersmark E, teknisk anläggning. Luftledningen i norr omfattas av servitut. Ledningarna ner mot nätstationen behöver flyttas för att möjliggöra för en ny bostadsfastighet. Exploatören bekostar flytt av luftledning.

Tele

Telia Sonera Skanova Access är ansvarig för teleledningarna i området.

Brandpostnät

Erforderligt brandpostnät finns i området. Vid nyexploatering ska samråd hållas med räddningstjänsten om behov av eventuell utökning av antal brandposter och utbyggnad av nät enligt VAV P76, *Vatten för brandsläckning* samt VAV P83, *Allmänna vattenledningsnät*.

Avfall

Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala avfalls- och sorteringssystemet. Närmaste återvinningsstationer i Västerviks tätort (Norra Strandvägen).

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd kring detaljplanen beräknas ske under sommaren 2015. Ett antagande av planen bör då kunna ske under vintern 2015.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	<p>Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Anledningen till det är att de boende själva genom gemensamhetsanläggningar sedan tidigare sköter Rutsbergsgatan samt de vatten- och avloppsledningar som finns inom området. Övrig allmän platsmark (NATUR) omfattas dock inte av någon gemensamhetsanläggning och förvaltas därmed inte av någon samfällighetsförening.</p> <p>För området finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Planområdet utgör ett fritidshusområde som genomgår permanentning. En stor del av fastigheterna nyttjas fortfarande som fritidshus och området har fritidshuskaraktär. Av tradition har området och angränsande områdena haft enskilt huvudmannaskap. Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap även fortsättningsvis är en lämplig lösning.</p>
Ansvarsfördelning	<p><i>Gemensamhetsanläggningar</i></p> <p>Inom planområdet finns fyra gemensamhetsanläggningar med olika ändamål. Bondbönan ga:1, Piperskärr ga:2, Stuverum ga:6 samt Brytbönan ga:1.</p> <p>Bondbönans samfällighetsförening ansvarar för vägarna (Brytbönan ga:1) inom planområdet. En eventuell breddning av väg kräver omprövning av gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Fastigheterna Bondbönan 1 och Bondbönan 5 använder utfart belägen inom gemensamhetsanläggningen Bondbönan ga:1, vilken förvaltas som en delägarförvaltning.</p> <p>Piperskärr ga:2 omfattar vatten- och avloppsledningar med pumpstation. Åtta fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen vilken förvaltas av Bondbönans samfällighetsförening. Även Stuverum ga:6 omfattar vatten- och avloppsledning med pumpstation. I denna ingår endast tre fastigheter och den förvaltas som en delägarförvaltning.</p> <p>Allmän platsmark NATUR ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av</p>

marken och kan på eget initiativ ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning.

Kommunen ansvarar genom Västerviks Miljö och Energi AB för områdets sophantering

Avtal

Vid omläggning av elledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Pulsen Fastighet Mark Västervik AB äger all allmän platsmark inom planområdet fördelat på fastigheterna Rutsberg 3:1 och Stuverum 1:43. Övriga bostadsfastigheter är i enskild ägo. Västerviks kommun äger ingen mark inom planområdet.

Fastighetsreglering

Strandfastigheterna

Genom reglering överförs mark till fastigheterna Rutsberg 1:22, Piperskärr 3:45 och 3:46, Sockerärten 1, 2, 3 och 4 samt Bondbönan 1, 2, 4 och 5. Utökningen innebär att strandfastigheterna åter igen får direktkontakt med havet. Genom landhöjningen har de förlorat vattenkontakten. Förrättning sökas hos lantmäteriet och bekostas av respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna föreslås göra en gemensam ansökan för att minimera förrättningskostnaderna.

Stuverum 1:41 och 1:42

De befintliga fastighetsgränserna stämmer inte med det faktiska nyttjandet av marken. För att få till en överensstämmelse mellan hur marken hävdas och den faktiska fastighetsindelningen, ger detaljplanen förutsättningar för enskilda fastighetsägare att förvärva mark från Stuverum 1:43 till fastigheterna Stuverum 1:41 (ca 290 m²) och 1:42 (ca 314 m²). Båda fastigheterna har anläggningar som ligger utanför deras fastighetsgränser. Förrättning söks hos lantmäteriet. Förrättningen bekostas av respektive fastighetsägare.

Allmän platsmark natur överförs till bostadsfastigheter

Genom reglering överförs mark (totalt ca 538 m²) som idag ingår i Piperskärr 3:1 till fastigheterna Brytbönan 8 och 6 samt Skärbönan 1 och 4. Mellan dessa fastigheter finns en smal remsa som utgör allmän platsmark i gällande detaljplan. Området omfattas även av ett servitut (väg). Idag är denna mark annekterad och marken nyttjas inte av allmänheten. Förrättning söks hos lantmäteriet. Förrättningen bekostas av respektive fastighetsägare.

Vaxbönan 5

Fastigheten Vaxbönan 5 ges möjlighet att förvärva mark (ca 152 m²) från fastigheten Piperskärr 3:1. Förrättning söks hos lantmäteriet. Förrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Piperskärr 3:42 och 3:43

Fastigheterna Piperskärr 3:42 och 3:43 ges möjlighet att förvärva mark från fastigheten Piperskärr 3:1. Totalt kan ca 983 m² styckas och fördelas på de båda fastigheterna. Förrättning söks hos lantmäteriet. Förrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Teknisk anläggning (E-område)

Området för teknisk anläggning omfattar ca 216 m². Området styckas av från fastigheten Piperskärr 3:1.

Fastighetsbildning

Planen ger förutsättningar för tre nya bostadsfastigheter genom avstyckning från fastigheterna Stuverum 1:43 och Piperskärr 3:1. De nya fastigheterna omfattar totalt 4 886 m². Fastighetsbildning ansöks av exploatören/fastighetsägaren. Tillkommande fastigheter kommer att ingå i områdets gemensamhetsanläggningar för väg samt vatten och avlopp. Befintliga gemensamhetsanläggningar omprövas.

Rättigheter, servitut

Inom planområdet finns följande ledningsrätter, nyttjanderätter och servitut:

- *Ledningsrätt vatten och avlopp.* Inga befintliga ledningar behöver flyttas. Tre nya anslutningar krävs till de tre nya fastigheterna.
- *Ledningsrätt el.* Påverkas om ledning flyttas.
- *Nyttjanderätt* till förmån för fastigheten Stuverum 1:42 som belastar fastigheten Stuverum 1:43. Nyttjanderätten påverkas inte.
- *Servitut brygga* till förmån för fastigheterna Stuverum 1:42 och Brytbönan 12 som belastar fastigheten Stuverum 1:43. Servitutet påverkas inte.
- *Servitut båtplats* till förmån för fastigheterna Piperskärr 3:1, Bondbönan 3 och 6 som belastar fastigheten Stuverum 1:43. Servitutet påverkas inte.
- *Servitut vatten/avlopp* till förmån för Rutsberg 2:1 som belastar fastigheten Piperskärr 3:1 samt Rutsberg 1:22. Servitutet påverkas inte.
- *Servitut rätt till utfart* påverkas delvis. För de fastigheter som har dubblar rättigheter, d.v.s. även ingår i gemensamhetsanläggning GA väg, föreslås servitutet upphävas.
- *Servitut väg* påverkas delvis. Servitut väg till förmån för fastigheten Piperskärr 3:4 upphävs eftersom infart till fastigheten i detaljplanen föreslås ske från lokalgatan väster om fastigheten. Servitut väg till förmån för Piperskärr 3:45 ändras. Servitut väg som belastar Bondbönan 4 upphävs. Servitut väg till förmån för Brytbönan 11 som belastar Brytbönan 1 påverkas inte. Servitut väg som belastar Piperskärr 3:1, marken mellan fastigheterna Brytbönan 6 och 6 samt fastigheterna Skärbönan 1 och 4, föreslås upphävas eftersom marken inte kan nyttjas som väg.

Planförslaget möjliggör för intilliggande fastigheter att utökas.

- *Servitut rätt till utfart, gångväg till badplats och källa* till förmån för fastigheten Svartroten 9. Servitutet är diffust olokaliserat men belastar en stor del av fastigheterna inom Brytbönan och Sockerärten samt ytterligare ett antal fastigheter norrut längs stranden.

Flera av fastigheterna har dubbla rättigheter för utfart, dels genom servitut, dels i gemensamhetsanläggning för väg. För de fastigheterna med dubbla rättigheter föreslås servitut rätt till utfart upphävas. Även andra servitut som inte är aktuella längre föreslås upphävas eller ändras.

Fastighetsägarna ansöker om lantmäteriförrättning för upphävande av servitut vilket med fördel kan göras i samband med fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Enskilda

För de fastigheter som ges möjlighet att till utökning av fastigheten tillkommer, förutom markkostnaden, kostnad för fastighetsreglering.

Eventuell upprustning och breddning av Rutsbergsgatan bekostas av de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av områdena som ligger inom NATUR. Fastighetsägaren kan på eget initiativ ansöka om bildande av en gemensamhetsanläggning.

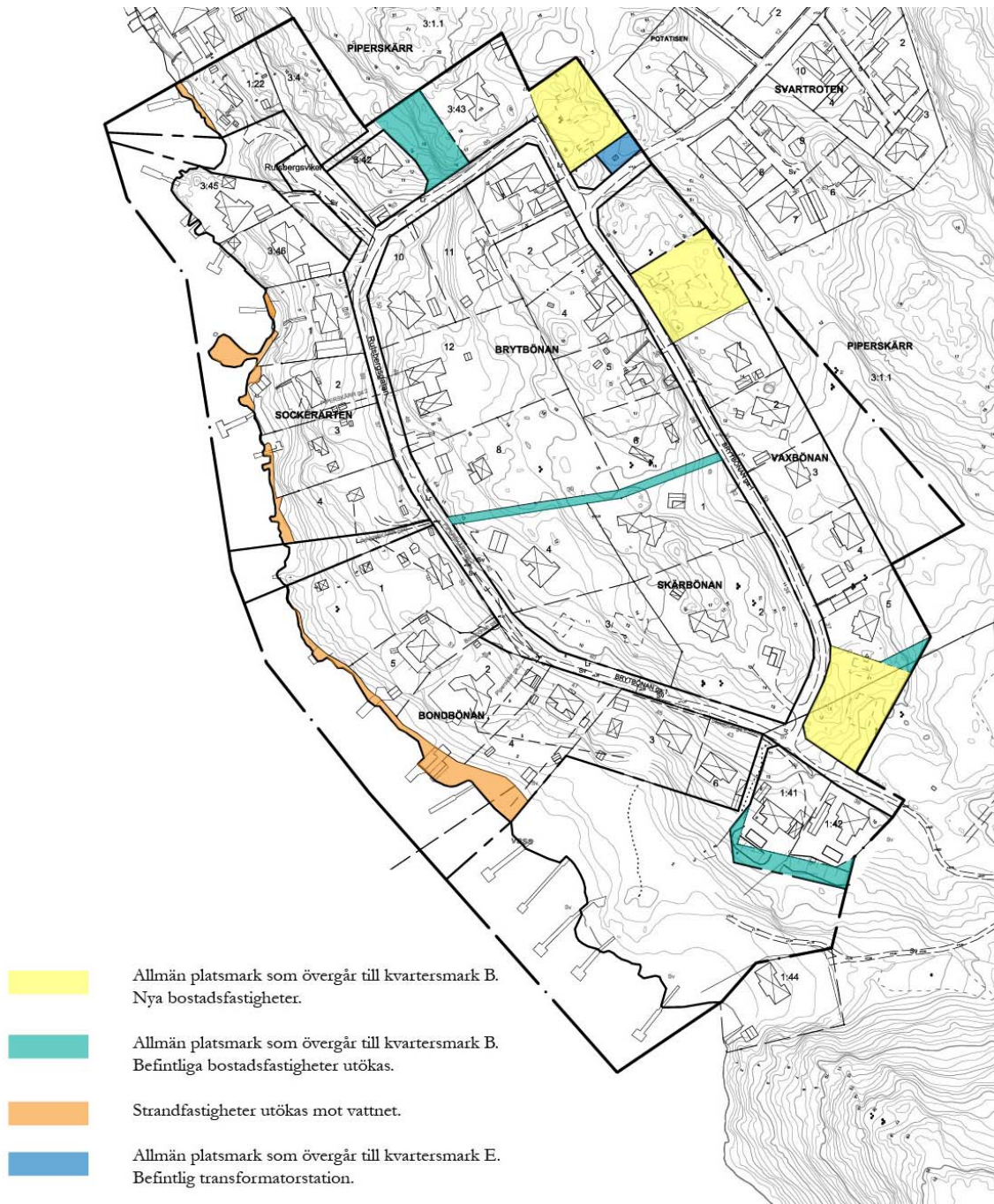
Anslutnings- och förbrukningsavgifter för VA-försörjning.

Kommunen

Detaljplanen bekostas genom att en planavgift tas ut i samband med bygglov.

PLANENS KONSEKVENSER

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING - SAMMANFATTNING



Kartan visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet

Sammanfattningsvis medför detaljplanen att:

- tre nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten Piperskärr 3:1.
- mark från fastigheten Piperskärr 3:1 kan styckas av och överföras till fastigheterna Piperskärr 3:42 och 3:43.
- fastigheterna Stuverum 1:41 och 1:42 kan utökas vilket innebär att de anläggningar som tillhör fastigheterna ligger inom fastigheternas gränser.
- allmän platsmark mellan fastigheterna Brytbönan 6 och 8 samt Skärbönan 1 och 4 kan föras över till fastigheterna.
- strandfastigheterna kan utökas till strandlinjen.
- transformatorstationen planläggs som E, teknisk anläggning, och styckas av från fastigheten Piperskärr 3:1.

MILJÖKONSEKVENSER, BEHOVSBEDÖMNING

I behovsbedömningen har genomförts och kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte skulle innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen reglerar i huvudsak befintlig bebyggelse och endast tre nya bostadsfastigheter möjliggörs inom planområdet. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen innebär att området kan omvandlas till ett permanent bostadsområde med närhet till havet och tätorten (endast ca 2,5 km). Området ligger på ett rimligt avstånd till kollektivtrafik och den gång- och cykelväg längs med Norrlandsvägen som leder in till Västerviks tätort. Det är möjligt att förflytta sig mellan området och tätorten utan bil.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Anna Magnusson, planeringsarkitekt, Sweco, i samarbete med tjänstemän på Västerviks kommun.

Kommunstyrelsens förvaltning, den 24 augusti 2015.

Filippa Olsson
Planarkitekt