

2017-09-27

Planarkitekt
Daniel Nikalsson
0490-254063
daniel.niklasson@vastervik.se

Planuppdrag
Detaljplan för
Piperskärr 3:1 m.fl. fastigheter, Piperskärr, Lofta,
Västerviks kommun, Kalmar län.



Föreslagen avgränsning av planområdet.

Bakgrund

I fördjupningen av översiktsplanen för Norrlandet finns ett utpekad område kring Sommarhemsvägen där förtätning av befintlig bebyggelse föreslås. Markägaren Pulsen AB har nu ansökt om planändring för att kunna exploatera området. I storleksordningen 15-25 bostäder, beroende på bebyggelsetyp, bedöms som en rimlig exploatering.

Norr om Sommarhemsvägen vid Platåvägen finns ett område som ursprungligen planlagts för terrasshus men bebyggt med traditionell småhusbebyggelse. Detta gör att byggrätterna i området inte är anpassade för den typ av bebyggelse som uppförts och hanteringen av bygglov är mycket besvärlig. Det är ett starkt önskemål från Miljö- och byggnadskontoret att planen uppdateras. I samband med detta är det även lämpligt att förnya planen för övriga Piperskärrsområdet.

Förutsättningar

I fördjupningen av översiktsplanen för Södra Norrlandet anges att delar av området ska utvecklas för bostadsbebyggelse.

Området utgörs av bostadsfastigheter samt naturmark som till stor del utgörs av hållmarkstallskog. Största delen av området är planlagt. Sydvästra delen av planområdet är i dagsläget inte planlagt. Befintliga byggnadsplaner/detaljplaner medger i huvudsak bostadsändamål.

Området omfattas av följande detaljplaner:

Förslag till byggnadsplan för del av Lofta socken. Fastställd 26 november 1949.

Förslag till ändring av byggnadsplan för område vid Piperskärr. Fastställd 24 juli 1957.

Detaljplan för Piperskärr 3:1 m.fl., del 1 Piperskärr, Lofta. Laga kraft 1991-03-15.

En naturvärdesinventering genomfördes av Sweco Environment AB våren-sommaren 2017. I den nordöstra delen av planområdet, i anslutning till Norrlandsvägen, finns ett område med trivallövskog. I övrigt utgörs planområdet i huvudsak av hållmarkstallskog. Samtliga naturvärdesobjekten har naturvärdesklass 4 vilket innebär att objektet har visst värde och viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Det finns inget som tyder på att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Planområdet berör vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken (574820-163550) för vilken det finns miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till Gamlebyviken ska dagvattenhanteringen utredas det fortsatta planarbetet. Delar av planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och hela området avses ingå i verksamhetsområdet för allmänt VA.

Strandskyddet är upphävt i de delar av planområdet som är detaljplanelagda. 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.

I och med planen medges en mindre komplettering av bostäder i Piperskärr. I övrigt innebär planen en anpassning till befintliga förhållanden samt att icke planlagda områden planläggs. Under planarbetet kan planen komma att delas in i en eller flera detaljplaner beroende på aktuella frågeställningar.



Identifierade naturvärden, grönt redovisar naturvärdesklass 4.

Syfte

Syftet med ändringen är att modernisera och ge likartade bestämmelser vad gäller byggrätt inom planområdet samt möjliggöra en förtätning av området i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Enheten för samhällsbyggnad har gjort följande bedömning inför detaljpanelläggning:

- Ändring av detaljplanen kan ske enligt ovanstående enligt standardförfarande.
- Plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren som står för delar av plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet. Redan planlagda områden finansieras genom planavgift samt samhällsbyggnadsenhetens arbete med förnyelse av äldre detaljplaner.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

- Behovsbedömningen för Detaljplan för Piperskärr 3:1 m.fl. fastigheter godkänns.
- Upprättande av detaljplanen kan ske utifrån ovanstående direktiv för Detaljplan för Piperskärr 3:1 m.fl. fastigheter

ENHETEN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Daniel Niklasson
Planarkitekt

Bruno Nilsson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef, Kommunstyrelsens förvaltning