



2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

PLANBESKRIVNING DP 150



**DETALJPLAN FÖR KLOVÖJA 1:3, STORA KALVÖ, SÖDERKÖPINGS
KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN**

LAGA KRAFT 2014-07-24



2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257



DETALJPLAN FÖR KLOVÖJA 1:3, SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad: 2013-10-24, rev. 2014-01-21

Dnr: 2010-257

Godkänd för samråd: BMN 2013-01-23

Samrådsmöte: 2013-05-08, 2013-11-14

Samrådsutställning: 2013-10-30 – 2013-12-06

Remisstid: 2013-10-30– 2013-12-06

Utställningstid: 2014-02-03 – 2014-03-07

Godkänd av BMN: 2014-04-02

Antagen av KF: 2014-06-18

Laga kraft: 2014-07-24

Fattade beslut:

Bygg- och miljönämnden fattade vid sitt möte 2010-05-19 beslut om att pröva ärendet i plan. Nämnden tog beslut vid sitt möte 2013-01-23 att samråd kan ske kring detaljplanen. Förslaget var utsänt på samråd 2013-10-30 – 2013-12-06. Nämnden beslöt 2014-01-29 att låta planen vara föremål för granskning. Granskningstiden är 2014-02-03 – 2014-03-07.

Planförslaget i korta drag:

Förslaget följer i huvuddrag den nuvarande områdesbestämmelsen, men möjliggör för fastighetsägarna att stycka av fastigheterna dock utan ökad byggrätt. Mark utanför bostadsfastigheterna kommer att betecknas som odling och/eller djurhållning, vilket är samma som i områdesbestämmelserna.

HANDLINGAR

- Plankarta, skala 1:2 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Natur- och kulturkonsekvensanalys (Bilaga från Ob 23, daterad april -97)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Delägare i fastigheten Klovöja 1:3 önskar upprätta en detaljplan över fastigheten, med möjlighet att avstycka fastigheter. Gällande områdesbestämmelser medger inte detta och

2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

därför upprättar kommunen en detaljplan för fastigheten, i enlighet med 4 kap. 2§ Plan- och bygglag, SFS 2010:900.

1980 gav länsstyrelsen strandskyddsdispens för uppförande av fyra fritidshus med tillhörande fyra uthus, en gemensam sjöbod och brygga. Detta var grunden för de områdesbestämmelser som upprättades 1996, som även medgav att varje huvudbyggnad skulle få bygga en gäststuga/komplementbyggnad var. Det resterande markområdet betecknades som jord- och skogsbruksområde. En ändring av områdesbestämmelserna skedde 1999 då byggrätt för fastighet på kartan markerad B1 överfördes till B2.

Syftet med förslaget till detaljplan är att medge lantmäteriförrättning för delägarna i fastigheten att kunna stycka av varsin fastighet. Planen innebär att max 8 fritidshustomter styckas av från stamfastigheten medan stamfastigheten forstätter att ägas och skötas gemensamt av fritidshusägarna. Ingen ytterligare byggrätt medges, men den nuvarande byggrätten kvarstår så de fastighetsägare som inte har utnyttjat sin fulla byggrätt har fortfarande möjlighet att utnyttja den. Som framgår av fotot nedan har två delägare (B och D) till fastigheten utnyttjat sin byggrätt fullt, medan de andra två fortfarande har byggrätt kvar.

I stort sett hela ön omfattas av strandskydd, och på höjden mitt på ön har fornlämningar påträffats. Dispens finns idag för fyra fritidshus, en sjöbod och en brygga. Förslaget i denna plan är att upphäva strandskyddet i de områden där de inte längre är av betydelse för strandskyddets syften. Det innebär att fritidsbebyggelsen med hemfridszon, två bryggor och två sjöbodar befrias från strandskyddet.

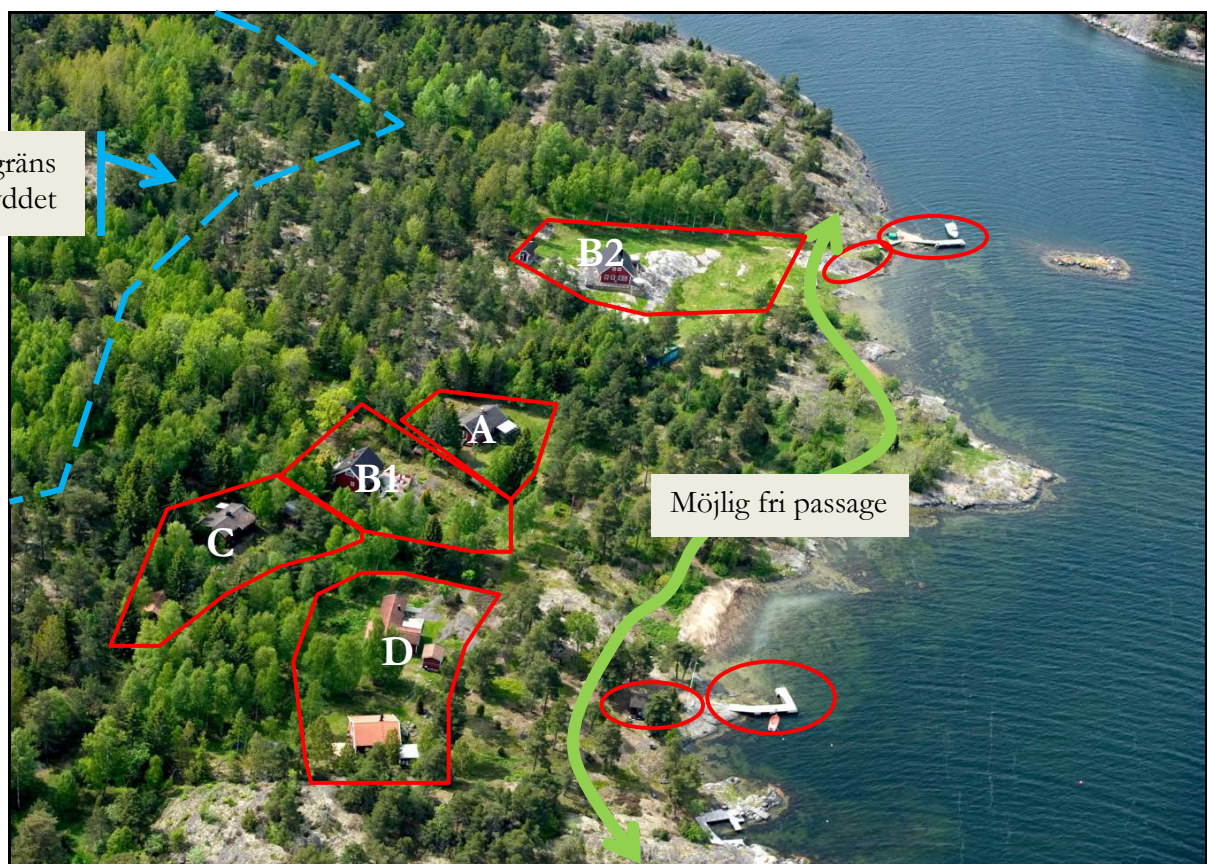


Bild 1 Polygonerna markerar ungefärlig utbredning av ianspråktagen mark, cirkelarna markerar bryggor och sjöbod. Förslaget innebär att dispens från strandskyddet ges för bostadsfastigheterna samt bryggområdena och sjöbodar (se plankartan).

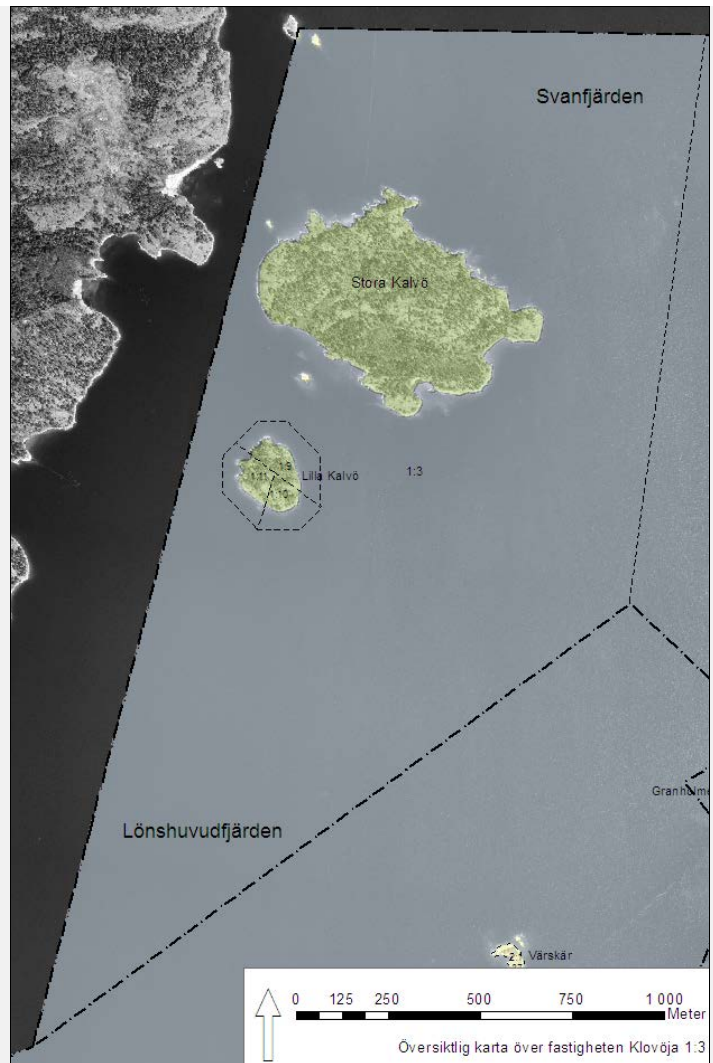


2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

SAMMANFATTNING AV PLANENS SYFTEN

1. Planen ska vara till grund för framtida lantmåteriförrättning
2. I och med antagen detaljplan kommer nuvarande områdesbestämmelser upphöra
3. Planen ska hantera strandskydd och dispenser på samlat sätt



Karta över fastigheten Klovöja 1:3

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3,4 och 5 kap MB. Området ligger inom riksintresse för obruten kust, friluftsliv samt naturvård. Under arbetet med områdesbestämmelserna som antogs 1999 genomfördes en natur och kulturanalys. Denna är i stora drag aktuell även idag; de förändringar som skett på ön har skett inom en begränsad del som redan var privatiserad vid områdesbestämmelsernas framtagande. Planen antas inte ha några negativa konsekvenser på riksintresset, se behovsbedömning för längre redogörelse.



2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

PLANDATA

Lägesbestämning	Stora Kalvö befinner sig i S:t Annas skärgårds nordligaste delar, inom Svanfjärden och Lönshuvudfjärden, och har Norrköpings kommun som närmaste fastland. Ön går under fastighetsbeteckningen Klovöja 1:3.
Areal	Cirka 22 ha + vattenområde
Planavgränsning	Planområdet avgränsas med naturlig strandlinje mot vattnet, med tillägg av vattenområde på 15 meter för att inkludera brygganläggningar.
Markägoförhållanden	Planområdet ägs gemensamt av flera privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktplan, ÖP 05, antogs 26 april 2006. En ny Översiktplan, ÖP 12, är påbörjad.

Ställningstagande i ÖP05, s 21, anger att en skärgårdstomt vanligen ska ligga mellan 800-1000 kvm i storlek. Även i samrådshandlingen för ÖP12 anges dessa tomtstorlekar.

Då tomterna sedan länge är i anspråkstagna utgår tomtstorleken från inmätt hävdad tomtmark och en utökning av några tomter för att fastigheterna ska bli jämstora.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Idag gäller OB 23, områdesbestämmelse LK 1997-06-19, och Äob 04, ändring av områdesbestämmelser LK 1999-09-16.

Liksom all skärgård i Söderköping omfattas ön av riksintresse för obruten kust, naturvård och friluftsliv, enligt 3 kap & 4 kap Miljöbalken.

Det utökade strandskyddet för området är 150 m från strandlinje. Strandskyddsdispens för uppförande av fyra fritidshus med tillhörande komplementbyggnader samt gemensam brygga och sjöbod gavs 1980 genom länsstyrelsens beslut 11.124-145.80.

Enligt 7 kap. 18 g§ MB upphör gällande dispens då en ny detaljplan ersätter den gamla. Förslaget till detaljplan innebär att strandskyddet upphävs enligt 7 kap. 18c§ 1 punkt MB för inom de områden som idag har dispens samt ytterligare en brygga med sjöbod. (Se plankarta)

Enligt 7 kap. 18 f§ MB ska inte ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och



2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta innebär att område utanför hävdad tomtmark och bryggor/sjöbodar ska vara fri för passage för människor, djur- och växtliv.

Behovsbedömning av MKB

Detaljplanen antas inte orsaka någon betydande miljöpåverkan för området. Se behovsbedömning tillhörande planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Stora Kalvö har en höjdrygg om cirka 20 m över havet mitt på ön. Ön är till stor del bevuxen med blandskog, med tydligt inslag av tall och björk. Marken är tätbevuxen med mossa, ljungräs och lingon- och blåbärsris. Det finns både våtmark och berg i dagen. Den norra delen är bebyggd och där dominerar trädgårdsmarken utan tydliga avgränsningar mellan bostäderna. Djurlivet bedöms ej påverkas, då större vilda djur mestadels befinner sig i ravinen på öns södra del.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Undergrunden utgörs ibland av berg i dagen, dock mestadels moränjordtäcke.

Risk för skred/höga vattenstånd

Bebyggelsen finns placerad på behörigt avstånd från vattenlinje och med hänsyn till markbeskaffenhet. Ny bebyggelse ska placeras där det är lämpligt utifrån markens beskaffenhet och byggnadsteknik.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar, ett röse och en stensättning (Sankt Anna 23:1 och 24:1). Dessa ligger mitt på ön och är idag inte påverkade av befintlig bebyggelse eller ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark.

Om man vid byggnation eller markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen). Byggnadsarbetet måste då omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

På norra delen av Stora Kalvö finns sex stycken fritidshus på mellan 60-80 kvm. De första uppfördes i början av 1980-talet, resterande efter att områdesbestämmelser upprättats. Det finns idag byggrätt för ytterligare ett fritidshus på 50 kvm.

De gällande områdesbestämmelserna har angett att en



2014-09-05 Dnr: BMN 2010-257

byggrätt på 80+50+10 kvm för fritidshus, gäststuga och komplementbyggnader. Den totala byggrätten per tomt är följaktligen 140 kvm. Delägarna har valt att bebygga sina tomter olika, och därför föreslås i denna detaljplan att den totala byggrätten kvarstår medan fördelningen utgår. De som har valt att bygga ett fritidshus på 60 kvm kan alltså bygga en gäststuga på 60 kvm så länge den sammanlagda totala byggnadsytan inte överskrids. I den totala byggnadsytan ingår även bygglovspflichtiga komplementbyggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på ön är småskalig och har en traditionell utformning. Fasaderna är målade röda, sadeltaken är täckta med tegel eller liknande material. Nya byggnader föreslås följa det befintliga formspråket.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Ön ger stora möjligheter för rörligt friluftsliv då bebyggelsen är samlad på öns norra del. Några specifika anläggningar för rekreation och lek föreslås ej.

VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet finns två bryggor för fastighetsägarnas ändamål. Resterande vattenområde inom detaljplanen ska hållas öppet.

GATOR OCH TRAFIK

Stigar och traktorvägar förbinder öns ianspråktaga delar. Bilparkering finns ordnad genom servitut vid Gottenvik i Norrköpings kommun. Kollektivtrafik är ej aktuellt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Låg VA-standard förutsättes, dvs. förmultningsklosett eller torrklosett och BDT-vatten som leds till sommarfungerande resorptions- eller infiltrationsanläggning. Vattenuttag sker i befintliga källor, i plan betecknade som E-områden.

El, telekabel och Bredband

Elförsörjning och fast telefoni finns på ön, men bredband saknas. Det finns inga planer på att ansluta fastigheterna till tele- eller bredbandsnätet. Den mobila täckningen (3G) är måttlig till god.

Avfall

Sophantering skall ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering.



2014-09-05

Dnr: BMN 2010-257

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANENS KONSEKVENSER

Genomförande av planen beräknas inte innebära någon miljöpåverkan. Se behovsbedömning tillhörande planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsmöten	maj-nov 2013
Samrådsutställning	nov-dec 2013
Granskning	feb-mar 2013
Antagning	april 2014
Laga kraft	maj 2014

Genomförandetid

Genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Åtgärder inom området

Inga särskilda åtgärder krävs. Bygglov söks enligt vanlig ordning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

All mark utgörs av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen medger avstyckning av åtta fritidshustomter. Övrig mark på ön kan fortsätta vara samägd som idag, eller regleras till en samfällighet.

I samband med avstyckning av fastigheter bör även gemensamhetsanläggningar bildas för bryggområden.

Servitut

Det finns en ledningsrätt för starkström inom planområdet. Inga nya servitut är aktuella i nuläget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser, intrång, inlösen

Fastighetsägarna står själva för de kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av planen.

Behov av inmätning

En preliminär inmätning av fastigheterna skedde i samband med samrådsmöte. Inmätning enligt plan kommer krävas för avstyckning av fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Inga tekniska åtgärder planeras

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Sara Bergkvist

Fysisk planerare