Akt nr:

0563-P10/5

AU$0563-P10/5

0563-P10/5

LANTMÄTERIET

HANDLINGAR

Upprättade år	Ärendenummer
2010	E10397

Ärende
Ändring av detaljplan för Åbäcksnäs 4:1 m fl (Golfby)

Kommun
Valdemarsvik

Län
Östergötland

Till akten hör

..1..... band

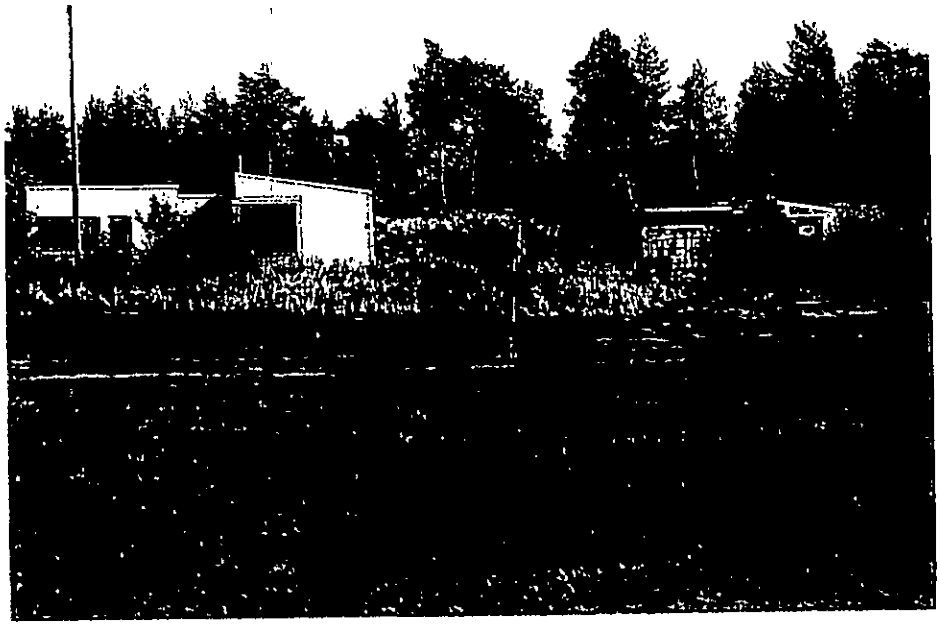
..23..... numrerade sidor

..–..... inneliggande kartor

..–..... andra kartor

0563-P10/5

3

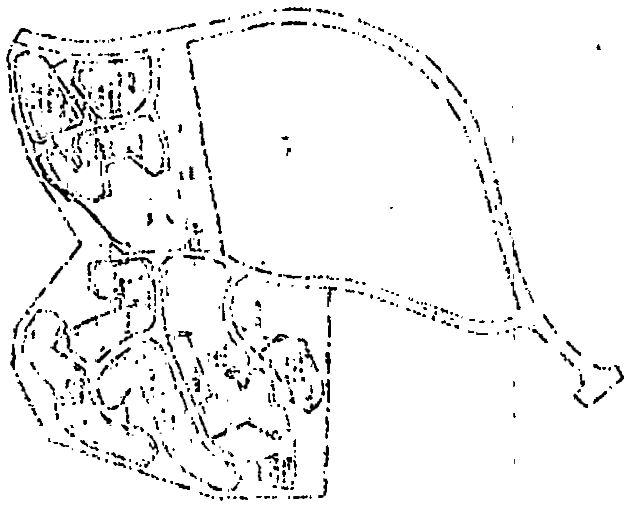


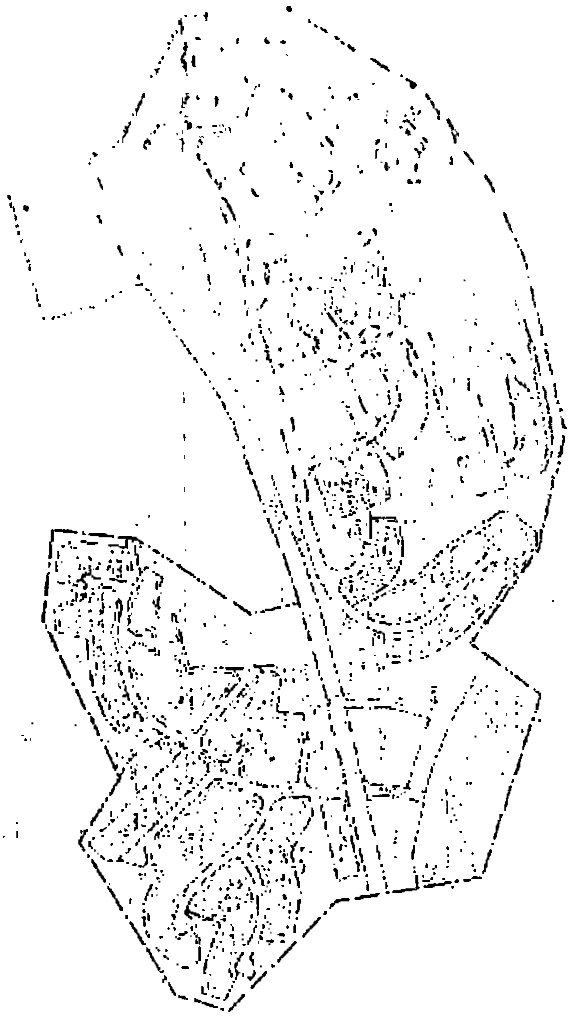
ÄNDRING AV

Detaljplan för del av ÅBÄCKSNÄS 4:1 M.FL. (GOLFBY) Valdemarsviks kommun Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING 2010-03-17

Detaljplan för
del av
ÅBÄCKSNÄS
4:1 m.mfl.
(Golfby)
1992-12-28





ÅBÄCKSNÄS 4:1 M.FL.
(GOLFBY)

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER:

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna totala byggnadsarea per fastighet är 150 m^2.
Största tillåtna byggnadsyta för komplementbyggnader per fastighet är 60 m^2.
Högst en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet.
Fastigheters areal får inte understiga 1000 m^2.

UTFORMNING

Bestämmelse om taklutning utgår.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER:

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att anta planenändringen har vunnit laga kraft.

AVLOPP

Bygglov för väsentlig ändring av markanvändning får inte ges förrän avloppsanläggning finns för hela eller del av planområdet.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING:

HANDLINGAR

Denna skrivelse skall läsas tillsammans med gällande detaljplan.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen syftar till att tillåta större variation i taklutningar och begränsa antalet tomter i området ytterligare.

BEHOVSBEDÖMNING

Platsen

Detaljplanen ligger invid länsväg 212 strax söder om Gryts samhälle.

Planen

Ändringen syftar till att tillåta större variation i taklutningar och begränsa antalet tomter i området ytterligare.

Påverkan

Planändringen medger ingen tillståndspliktig verksamhet enligt 7 kap 28a § MB eller tillhör de verksamheter som anges i 5 kap 18 § PBL.

Planändringen påverkar inte möjligheten att uppnå nationella eller lokala miljömål eller att klara miljökvalitetsnormerna. Planerna bidrar till att uppnå miljömålen särskilt om en levande kust och skärgård då den underlättar en bosättning vid Gryts skärgård.

Planändringen påverkar inte några värdefulla natur- eller kulturvärden.

Planändringen påverkar inte andra planer eller programs miljöpåverkan.

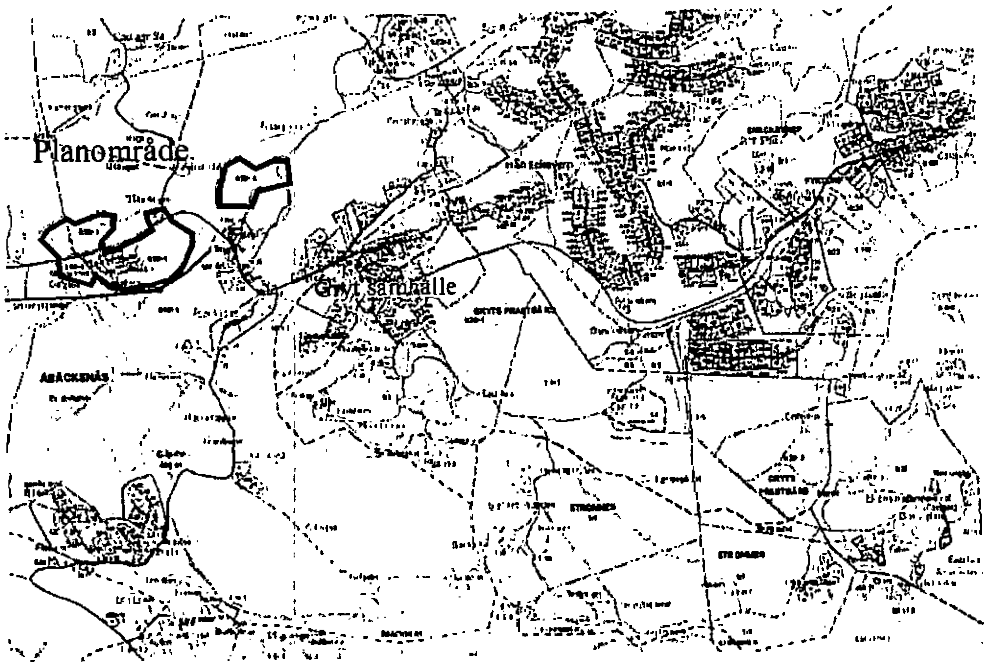
Planändringen påverkar inte människors hälsa eller miljö.

Ställningstagande

Bedömningen görs här att planernas genomförande inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan eller påverka människans hälsa eller miljö. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Samråd om behovsbedömningen

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med länsstyrelsen den 2009-09-18.



PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen ligger vid länsväg 212 strax väster om Gryts samhälle.

Areal

Planområdet utgör ett område omfattande ca 28 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av exploateringsbolaget Golf i Gryt AB. Tre fastigheter är avstyckade enligt planen som har enskilda ägare.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen för del av Åbäcksnäs 4:1 m fl. antogs av kommunfullmäktige i Valdemarsviks kommun i beslut som vann laga kraft den 1992-12-28. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen upprättades för att erbjuda möjlighet till ett fritidsboende i direkt anslutning till en golfbanan. Tomter för ca 200 fritidshus kan bildas i området.

Förhållandet idag och konsekvenser av planåtgärden

Idag 18 år efter planens antagande står enbart tre tomter bebyggda. Redan vid bygglovsärendena för dessa uppmärksammandes problem med den snäva utformningsbestämmelsen om taklutningar. Ett av byggloven överklagades till högsta instans och är nu upphävt. Detta har motiverat denna översyn av planbestämmelserna.

Vid upprättandet av detaljplanen1992 fanns ett specifikt projekt med specialritade hus för området som fick utgöra grund för planbestämmelserna. Både exploaterings- och utformnings-bestämmelserna blev inaktuella när den det ursprungliga projektet inte genomfördes.

I detaljplanen förutsattes också att vatten- och avloppsanäggning skulle anordnas lokalt. Nu planeras området införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Nu när genomförandetiden för planen har gått ut kan planbestämmelserna ändras för att bli mer ändamålsenliga.

Således kan planbestämmelserna ändras så de överensstämmer med de bestämmelser som allmänt införs idag i detaljplaner i Valdemarsviks kommun. Dock har minsta tomtstorlek och föreslagen största byggnadsyta per tomt valts lägre med hänsyn kvartersstorlekarna i planen.

En permanentbosättning kan ske i området men bedöms inte bli omfattande p.g.a. områdets läge och utformning utan bedöms bli ett fritidsboende för golfentusiaster.

PLANÅTGÄRD

Med stöd av ovanstående kan alla bestämmelserna under rubriken UTNYTTJANDEGRAD ändras till att gälla nya högsta byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader samt antal huvudbyggnader och en ny bestämmelse för minsta fastighetsarea.

Under rubriken UTFORMNING tas bestämmelsen om taklutning bort. Övriga bestämmelser kvarstår

Ny genomförandetid har införts genom tillägg av en ny bestämmelse liksom ett villkor om utbyggnad av avloppsanläggning.

Miljöbedömning

I planhandlingarna ingår en miljöbedömning. Däri görs bedömningen att någon MKB inte behöver upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneändringen handläggs med enkelt planförfarande. Planändringen har begränsad betydelse, saknar allmänt intresse samt är förenlig med översiktsplanen. När denna ändring av detaljplanerna vunnit laga kraft antecknas detta på orginalkartorna. När Miljönämnden i Valdemarsviks kommun fattar beslut om plansamråd tas samtidigt beslut om ställningstagandet i behovsbedömningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de underliggande planerna har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring av planerna har satts till 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvar för allmänplatsmark är markägaren (exploatör).

Avtal

Ett exploateringsavtal finns mellan exploatören och Valdemarsviks kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Detaljplaneändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder som inte redan kommer av gällande plan.

Fastighetsplan

Fastighetsplan skall ej upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen kräver kommunal VA- anslutning.

Inlösen, ersättning

Inga inlösen eller ersättningskostnader beräknas uppstå.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inga särskilda utredningar behöver göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplaneändringen är upprättad i samråd med planchef Hans Noack.

LEIF LEANDERTZ ARKITEKTKONTOR AB 2010-03-17

Leif Leandertz
Arkitekt

Tillhör Myndighetsnämndens beslut
2010-04-22 paragraf 126

Göran Karlsson
Myndighetsnämndens ordförande

Antagen av Myndighetsnämnden 2010-04-22 paragraf 126

Laga kraft 2010-05-21

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2010-03-17

Ändring av detaljplan för del av Åbäcksnäs 4:1 m. fl. (Golfby) upprättad 2009-09-15

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samrådsförfarandet

Innan planarbetet påbörjades var planens behovsbedömning föremål för samråd med länsstyrelsen den 2009-09-18. Behovsbedömningen mynnade ut i beslutet att det inte fanns behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Plansamrådet har ägt rum under tiden november- december 2009.

Samrådet har skett i form av remiss till berörda myndigheter och med brev till berörda sakägare. Planförslaget är nu betecknat Antagandehandling. (Bilaga 1.)

Inkomna yttranden

Under samrådstiden har åtta yttranden kommit in.

Länsstyrelsen. Yttrande inkom 2010-03-16. (Bilaga 2.)
Länsstyrelsen har bilagt vägverkets yttrande.
Länsstyrelsen har ingen erinran mot planändringen.
Länsstyrelsen anser dock det som lämpligt att omarbeta hela detaljplanen med anledning av låg standard på länsväg 212 och med hänsyn till att fornlämningar har upptäckts i planområdet efter det att gällande detaljplan antogs.

Kommentarer: Vägverket framför inget intresse av att minska exploateringen av planområdet utan påpekar behovet av en översyn av länsväg 212. Denna fråga blir aktuell för all nyplanering av bebyggelse i grytområdet. Den planmässiga behandlingen av vägen bör därför göras i ett mer översiktligt perspektiv än att bara ses som en genomförandefråga för just den nu aktuella planen. Länsväg 212 framtida utformning bör därför uppmärksammas i kommande översiktsplan för kommunen eller i en fördjupning för skärgårdsområdet.

Nuvarande detaljplan är antagen med vetskapen att ytterligare arkeologiska utredningar måste göras inom mindre delområden innan bebyggelse kommer till stånd.

Lantmäteriet. Yttrande inkom 2009-10-30. (Bilaga 3.)

Lantmäteriet har ingen erinran mot planändringen.

Åtvidaberg/Valdemarsviks räddningstjänst. Yttrande inkom 2009-11-10. (Bilaga 4.)

Räddningstjänsten har ingen erinran mot planändringen.

Gryts Skärvårdsförening Skrivelse inkom den 2009-12-07. (Bilaga 5.)
Skärvårdsföreningen ställer sig positiva till planåtgärden och tycker samtidigt att bebyggelsen bättre än nu skall anpassas till Gryts skärgårds byggnadskultur.

Kommentar: Planändringen innehåller inga ändringar om byggnaders utseende utan ger frihet att utforma bebyggelsen efter tidens stilideal men byggnadsnämnden har naturligtvis sitt ansvar att bebyggelsen skall vara anpassad till platsen så att en god bebyggd miljö skapas.

Lars Petersson. Yttrande inkom 2009-11-13. (Bilaga 6.)

Lars Petersson har ingen erinran mot planändringen.

Kristina Petersson. Yttrande inkom 2009-11-13. (Bilaga 7.)

Kristina Petersson har ingen erinran mot planändringen.

Hans Svensson. Yttrande inkom 2009-11-27. (Bilaga 8.)
Hans Svensson motsätter sig att beslut om ändring av detaljplanen tas med enkelt planförfarande. Det behövs genomgripande konsekvensutredningar innan ställning kan tas till planändringen.
Motivet är att den ursprungliga planen, fastän väl genomarbetad, inte har blivit genomförd ens nu när planens genomförandetid gått ut. Detta kan tas som bevis för att planen inte har uppfyllt de förväntningar som fanns vid planläggningstillfället.

Kommentarer: Planåtgärden görs för att anpassa byggbestämmelserna till dagen krav på fritidshus och för att ta bort de bestämmelser som gjordes med stöd av de typhus som fanns för området och som inte blev byggda. En följd av detta blir också att antalet möjliga tomter i området nästan halverats.

Idén att bygga bostadshus för både permanentboende och fritidsboende i anslutning till en golfbana är mer aktuell nu än när planen antogs för sjutton år sedan. Det finns därför ingen anledning idag att ompröva planens syfte så denna planändring kan gott göras utan så omfattande konsekvensutredningar som krävs i Hans Svenssons skrivelse.

Gryts CUF:s Bygdegårdsförening och ägare till Åbäcksnäs 1:9 Yttrande inkom 2009-11-09. (Bilaga 9.)

Bygdegårdsföreningen och ägaren till Åbäcksnäs 1:9 har ingen erinran mot planändringen.

Ställningstagande

Detaljplanen för Åbäcksnäs 4:1 m fl. är upprättad för nästan 20 år sedan och kan till vissa delar ses vara otidsenlig. En omarbetning av planen i sin helhet är ett omfattande arbete och med tanke på planens omfattning också få konsekvenser i ett övergripande perspektiv. Den nu föreliggande planändringen har enbart som syfte att med en enkel planåtgärd möjliggöra bygglov för en redan uppförd byggnad samt att eventuellt ytterligare byggnader kan uppföras i harmoni med de redan befintliga.

Detaljplanen kan antas med stöd av genomfört samråd och ovan gjorda kommentarer.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden föreslås besluta

att antaga rubricerade ändring av detaljplan

Tekniska Förvaltningen
Hans Noack

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Christina Johansson