



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FYRTORP 1:18, 1:19 OCH DEL AV FYRTORP 1:107



Tillhör nämndsbeslut 2024-11-07 MBN § 110 PLAN.2024.2

Ankom: 2024-10-29 Ärende: PLAN.2024.2 Handling: 427385

Förfarande: Begränsat standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Handling upprättad 2024-10-28

Kommun: Valdemarsviks kommun

Diarienummer: MBNV-2024-1048

Planens beteckning:

Påbörjad: 2024-10-09

Samråd 2024-11-19 - 2024-12-10 (Beslut MBN 2024-11-07 §110)

Granskning Avses inte genomföras

Antagen av MBN 202x-xx-xx §XX

Laga kraft 202x-xx-xx

Genomförandetid 2029-04-29



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten får användas inom ett specifikt område i en kommun. Den reglerar bland annat byggnaders utformning, placering, och användning samt offentliga platser och vägar.

Planprocessen

Planändringen hanteras med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Det är möjligt för sakägare att godkänna planändringen under samrådet. Godkännande ska göras aktivt av samtliga i samrådsgruppen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet. Om planen inte godkänns i samrådsgruppen övergår planprocessen automatiskt till standardförfarande.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Figur 1: Bilden illustrerar detaljplaneprocessens olika steg (Källa: Boverket).

Ändring av detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Linnea Falk och planarkitekt Johanna Knutsson, i samråd med bygglovshandläggare och mark- och exploateringsingenjör.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A3 skala 1:500)
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Tidplan

För detaljplanarbetet avses följande tider:



Samråd

December 2024 – januari 2025

Granskning

Ingen granskning avses att genomföras.

Antagande

Februari 2025

Laga kraft¹

Februari 2025

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



1 Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 Syfte

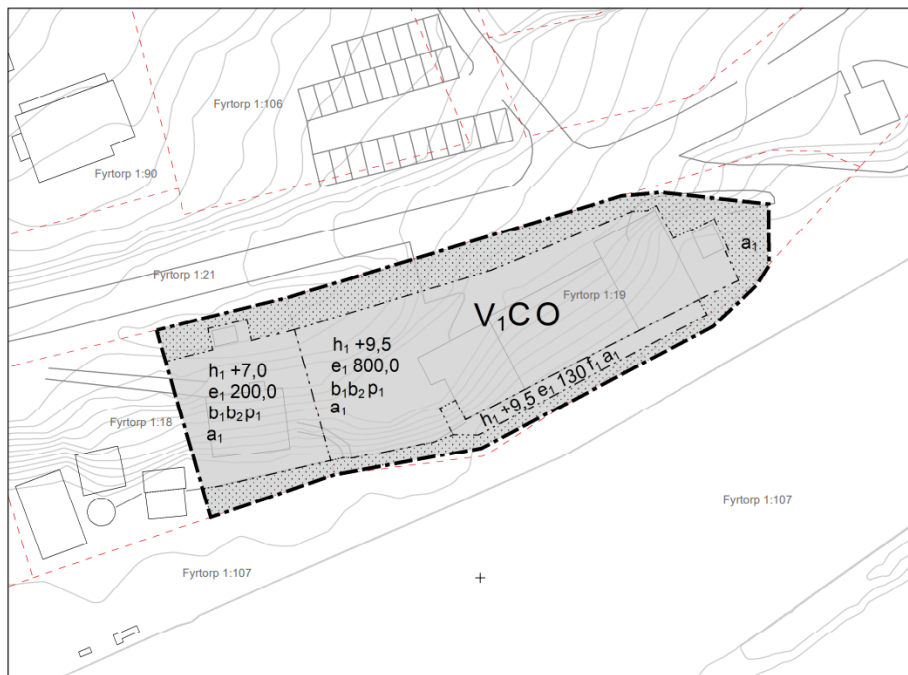
Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra för befintlig bebyggelse bli planenlig, därav ändras nockhöjden inom planbestämmelsen *Högsta nockhöjd över angivet nollplan* inom respektive egenskapsområde. Det är den enda planbestämmelsen som förändras och medger inte högre höjder på platsen än som redan finns där nu.

2 Beskrivning av detaljplanen

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för planens utformning.

2.1 Gällande detaljplan

Ändring av detaljplan gäller för detaljplan för Fyrtorp 1:18, 1:19 och del av Fyrtorp 1:107 (intern beteckning: P20-107. Lantmäteriets beteckning: 0563-P2024/2). Den ursprungliga detaljplanen möjliggör för hamn med drivmedelsförsäljning, centrum och tillfällig vistelse. Området som berörs är bara kvartersmark.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

— — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

V1CO Hamn med drivmedelsförsäljning, Centrum, Tillfällig vistelse

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

$h_1 + 0,0$ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Utnyttjandegrad

$e_1 0,0$ Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Utformning

f_1 Endast balkong får tillbyggas med glaspartier

Utförande

b_1 Vid nybyggnation ska färdigt golv ligga minst 2,7 m ö.h. Alternativt ska byggnadens konstruktion inte ta skada av höga havsnivåer. Verksamheter i byggnaderna får inte medföra risker för miljön eller tas skada av höga havsnivåer. Enklare byggnader får anläggas utan anpassning till framtida havsnivåer.
Grundläggning ska ske radonsäkert.

Placering

p_1 Byggnadsverk får placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Figur 2 Gällande detaljplan för Fyrudden 1:19, 1:18 och del av Fyrudden 1:107. Hela detaljplanen berörs av ändringen.



2.2 Genomförandetid

Då planförslaget är en ändringsplan gäller 4 kap 22§ PBL, vilket innebär att genomförandetiden för denna plan är samma som underliggande detaljplan: *Detaljplan för Fyrtorp 1:18, 1:19 och del av Fyrtorp 1:107 (intern beteckning: P20-107. Lantmäteriets beteckning: 0563-P2024/2).*

2.3 Kvartersmark

Detaljplanen omfattar bara kvartersmark och är reglerad som *VICO Hamn med drivmedelsförsäljning, Centrum, Tillfällig vistelse*. I detaljplanen finns det egenskapsbestämmelser som reglerar bland annat utnyttjandegrad, högsta nockhöjd över angivet nollplan och grundläggning. Strandskyddet har även upphävts på grund av det strandnära läget.

2.4 Befintligt

Planområdet ligger i Fyrudden, cirka 19 kilometer från Valdemarsviks tätort och 22 kilometer från E22. Planområdet avgränsas av väg 212 och kajen för Fyruddens hamn.

Inom planområdet bedrivs Restaurang Fyrudden som agerar som en samlingspunkt vid Gryts skärgård med nära anslutning till en större gästhamn.

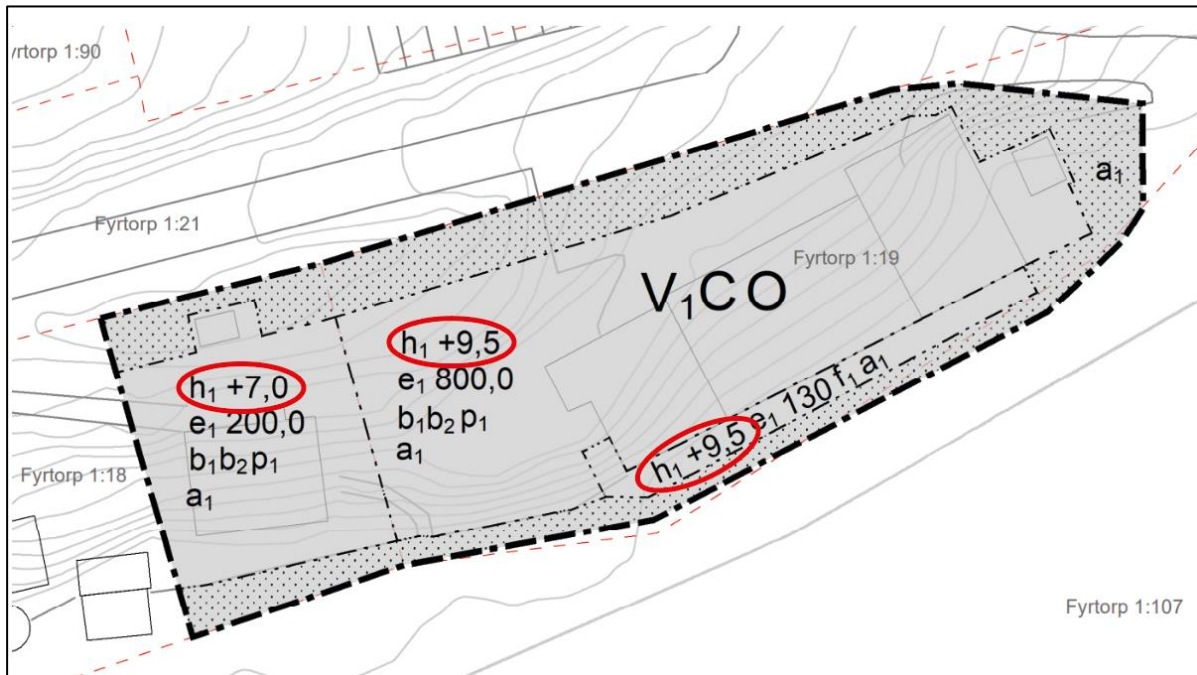
2.5 Varför ändring av detaljplan valts

Enligt 2 kap 15§ i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska planbeskrivningen innehålla en motivering till varför ändring av detaljplan har valts, istället för att ta fram en ny detaljplan.

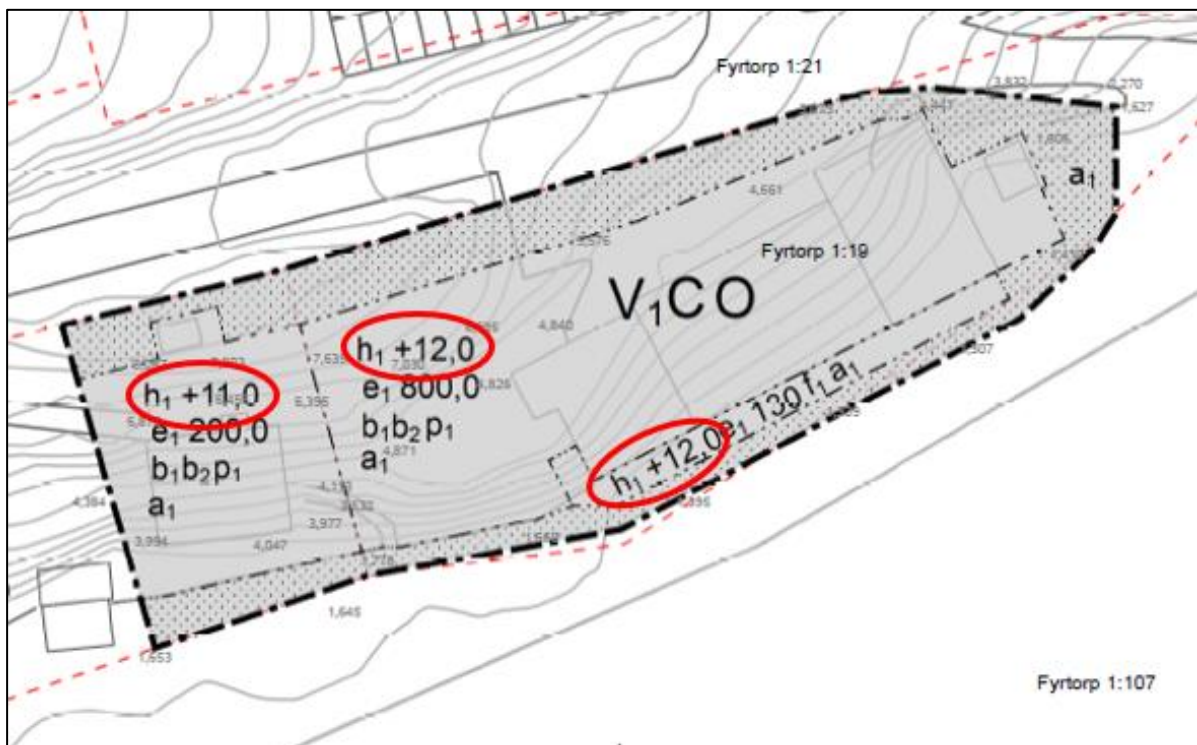
Gällande planbestämmelse innebär att befintlig bebyggelse blir planstridig då nockhöjden regleras från medelhavsnivå. Gällande bebyggelse hamnar därmed över den höjdsättning som regleras i detaljplanen och det går inte att förverkliga syftet med detaljplanen.

Ändringen innebär att egenskapsbestämmelse som reglerar höjdsättning ändras. Förändringen föreslås så att befintlig bebyggelse blir planenlig och att planerad bebyggelse kan utföras.

Detaljplanen har en aktiv genomförandetid men ändringen bedöms vara förenlig med planens syfte. Ändringen påverkar inte gällande förutsättningar då syftet med ändringen är att nuvarande bebyggelse ska bli planenliga, det vill säga befintlig bebyggelse ska inrymmas i detaljplanens bestämmelser. Kommunen gör därmed bedömningen att åtgärden faller inom ramen för ändring av detaljplan samt att inga sakägare påverkas av förändringen.



Figur 3 Planbestämmelser som påverkas av ändringen inom röd markering. h_1 anger Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan.



Figur 4 Nya nockhöjdsbestämmelser inom röd markering. h_1 anger Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Här beskrivs de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

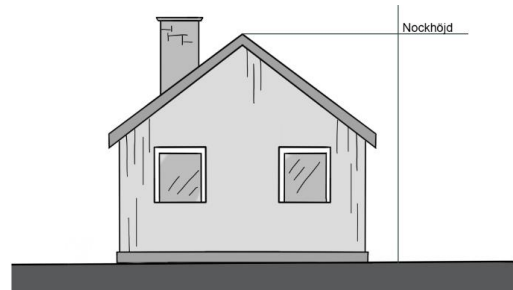
Planbestämmelsen som ändras är *Högsta nockhöjd över angivet nollplan* till höjden 12 meter inom fastigheten Fyrtorp 1:19 och 11 meter inom Fyrtorp 1:18.

BETECKNING - BESTÄMMESEFORMULERING: MOTIV

Den underliggande detaljplanen reglerar nockhöjden över angivet nollplan. Angivet nollplan är i detta fall medelhavsnivå i höjdsystemet RH2000. Området är kuperat vilket gör det lämpligt att reglera från medelhavsnivå, speciellt när havet är angränsande planområdet.

Med nockhöjd menas yttertakets högsta punkt.

Eventuella skorstenar, ventilationstrummor med mera räknas inte in. Syftet med höjdsättningen är att befintlig bebyggelses höjd inom planområdet ska vara vägledande för framtida bygglovsansökningar.



Figur 5 Illustration av princip för beräkning av nockhöjd. (Källa: Boverket)

4 Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Valdemarsviks kommun bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § MB att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att tas fram.

4.1.1.1 Konsekvenser

Sammantaget bedöms inte föreslagen ändring av detaljplanen medföra negativa konsekvenser. Det är positivt att gällande detaljplans syfte kan förverkligas genom ändringen. Omfattningen av ändringen är även så pass liten att sammantaget bedöms det inte bli några konsekvenser som föranleder en miljökonsekvensbedömning.

Ändring av detaljplanen medför att syftet med den underliggande planen kan förverkligas. Befintlig bebyggelse blir planenlig och det blir möjligt att bygga ut fastigheten till den exploateringsgrad som beviljas enligt underliggande plan.

4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 2024-11-07 §110, beslutade miljö- och byggnämnden att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

4.1.3 Befintliga detaljplaner

Gällande detaljplan omfattar fastigheterna Fyrudden 1:19 och del av Fyrudden 1:18 och fick laga kraft 2024-04-19 med en genomförandetid på 5 år.

Planens syfte är att ge befintliga byggnader ett mer flexibelt användningssätt men också att kunna möta framtidens behov av service genom att nya byggnader kan uppföras.

Detaljplanen syftar till att hamnverksamheten får ett vidare användningssätt och kompletteras med centrumverksamhet och tillfällig övernattning, samt att byggrätterna utökas och blir mer flexibla. Anpassning görs till framtida havsnivåhöjningar och till Boverkets tidigare gällande allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

På befintliga fastigheter finns verksamheter som är betydande för Fyruddens hamn, såsom en butik och en restaurang. För restaurangen finns ett tillfälligt bygglov för en altan som framöver kommer att löpa ut. Detaljplanen ska möjliggöra för att altanen kan få ett permanent bygglov.

4.1.4 Planbesked

Miljö- och byggnämnden fattade den 2024-10-03 § 100 beslut om att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att ta fram en ändring för detaljplan för fastighet Fyrortorp 1:18 och 1:19.

Beslutet grundar sig att miljö- och byggnämnden antog den 2024-03-28 §40 *detaljplan för Fyrortorp 1:18, 1:19 och del av 1:107, (0563-P2024/2)* som innehåller ett fel gällande nockhöjden. Felet innebär att höjden på befintliga byggnader strider mot detaljplanens reglering. För att korrigera felet behöver en ändring av detaljplanen upprättas. Ändringen avser att justera den tillåtna byggnadshöjden så att den överensstämmer med de byggnader som står på platsen idag och de avsikter som fanns vid gällande detaljplans framtagande.



4.1.5 Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenlig med Valdemarsviks översiktsplan (2018). Enligt översiktsplanen är Gryt-Fyrudden en viktig skärgårdsnod. Ett utbyggt vägnät, fungerande skärgårdstrafik, samhällsservice, målpunkter för besöksnäringen, genuin skärgårdsmiljö och strategiskt läge förhållandevis nära väg E22, gör området till ett av kommunens mest intressanta utvecklingsområden.

4.2 Annat / Övrigt

Då denna ändringsplan syftar till att fastställa befintlig bebyggelses höjdsättning innebär det att planförslagets påverkan på planeringsförutsättningar redan har prövats i gällande detaljplan. Ny planbestämmelse om bebyggelsens höjdsättning bedöms inte påverka planeringsförutsättningarna.

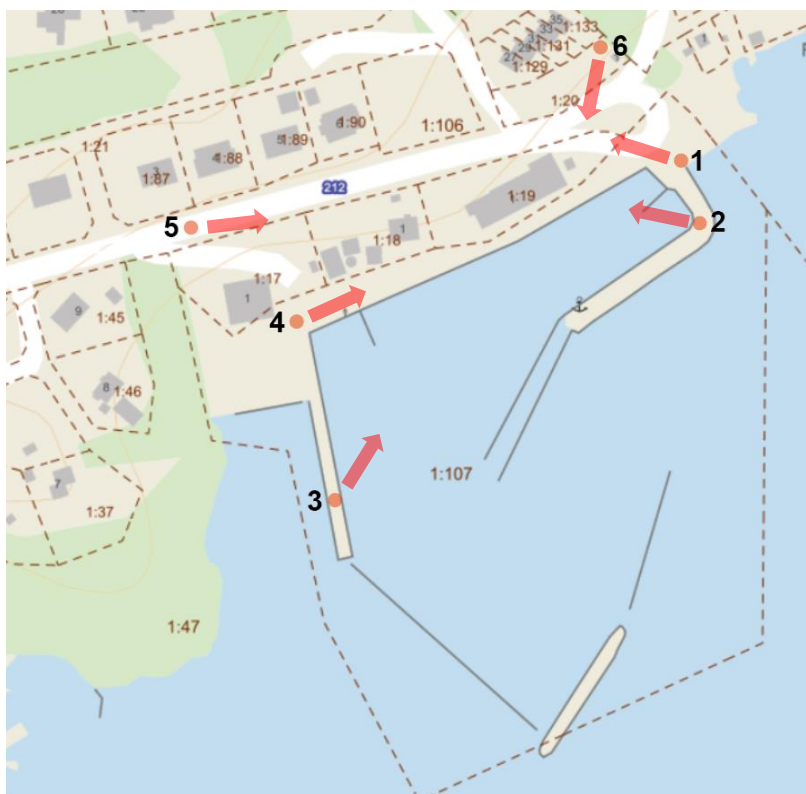
5 Konsekvenser

Här redovisas planförslaget konsekvenser.

5.1 Visuella konsekvenser

Planändringen innebär att nockhöjderna inom bestämmelsen *högsta nockhöjd är angivet i värde meter över angivet nollplan* ändras inom respektive egenskapsområde.

Planändringen innebär en positiv konsekvens då syftet med gällande detaljplan kan förverkligas. Planändringen innebär inte någon högre höjd än vad som redan finns på platsen och det blir därmed inga visuella konsekvenser av planändringen.



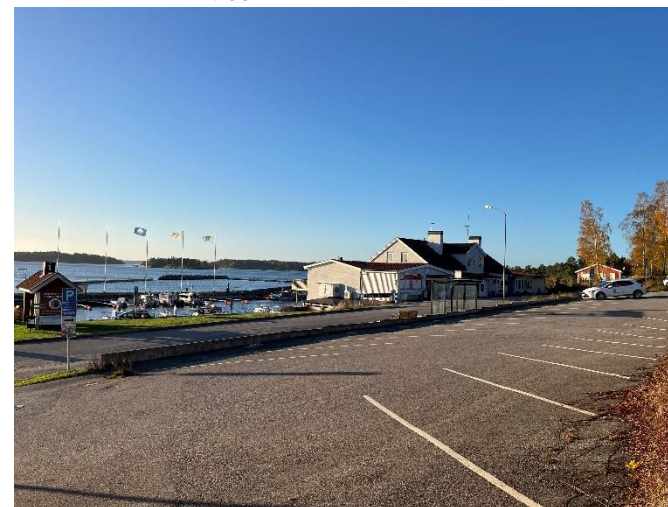
Figur 6 Bildorientering



Figur 9 Bild 1 (vänster), bild 2 (höger) (Källa: Plan- och bygglovskontoret)



Figur 8 Bild 3 (vänster), bild 4 (höger) (Källa: Plan- och bygglovskontoret)



Figur 7 Bild 5 (vänster), bild 6 (höger) (Källa: Plan- och bygglovskontoret)



6 Genomförandefrågor

Genomförandefrågoravsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

Ändring av detaljplanen ger inte upphov till några fastighetsrättsliga ändringar.

6.2 Ekonomiska frågor

6.2.1 Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Ändringen innebär inte några åtgärder inom allmän plats.

6.2.2 Planavgift

Valdemarsviks kommun har bekostat framtagandet av ändring av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid ansökan om bygglov.

6.2.3 Ersättningsanspråk

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren (kap 14, 9§ PBL). I det aktuella fallet bedömer kommunen att ändringen inte innebär en skada för fastighetsägaren, eller negativt påverkar några närliggande fastigheter. Fastighetsägaren har även godkänt att detaljplanen ändras innan genomförandetiden är utgången. Därav bedöms inga ersättningsanspråk bli aktuella.

6.3 Organisatoriska frågor

6.3.1 Tidplan

Fastighetsägaren/exploatören kan söka bygglov när ändring av detaljplanen har vunnit laga kraft.

6.4 Annat

Övriga genomförandefrågor bedöms inte vara relevanta för denna ändring av detaljplan då inga andra förändringar prövas.



7 Planeringsunderlag/Källförteckning

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

7.1 Kommunala ställningstagande

7.1.1 Detaljplan

Detaljplan för Fyrtorp 1:18, 1:19 och del av Fyrtorp 1:107, laga kraft 2024-04-29, dnr PLAN V-2012-7.

7.1.2 Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2021, reviderad 2024-09-19, från kommunens primärkarta. Projekterat koordinatsystem SWEREF 99 16 30, Höjdsystem RH2000

7.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan för Valdemarsviks kommun, antagandehandling 2018-03-26, KS-SA 2015 60

7.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Valdemarsvik kommun, 2024-10-28

Plan- och bygglovskontoret

POSTADRESS Söderköpings kommun, 614 80 Söderköping

BESÖKSADRESS Kommunhuset, Strömsvik, Storgatan 37, Valdemarsvik

E-POST samhallsbyggnadsnamnden@soderkoping.se WEBBPLATS www.valdemarsviks.se