



Planbesked Västerby 5:60, förtätning av Västeräng på Nämndö

Förslag till beslut

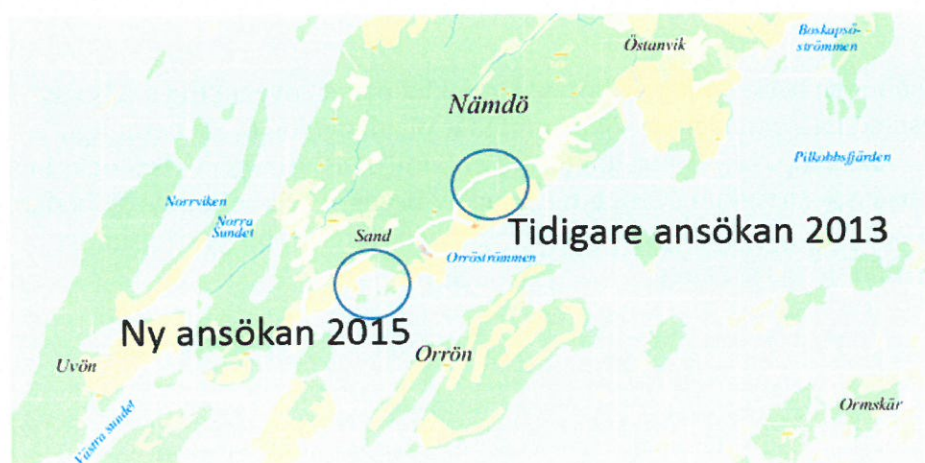
1. Sökanden ges besked att kommunen är beredd pröva, i en detaljplaneprocess, en förtätning av bebyggelsen inom Västeräng i den södra delen av fastigheten Västerby 5:60 på Nämndö.
2. Avgiften för planbeskedet är 17 800 kr enligt gällande plantaxa för 2015.
3. Detaljplanen bedöms bli antagen under fjärde kvartalet 2018.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

Ansökan avser planbesked för ca 25 nya enfamiljshus samt uthus och bryggor på Nämndö. Ansökan överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer om att bygga på de större öarna men strider delvis mot gällande strandskydd och mot riksintresse för turism och friluftsliv. Exploateringen behöver, för att anpassas till strandskydd och riksintressen, minskas i omfattning till att avse befintlig bebyggelse och en förtätning med ca fem nya byggrätter.



Karta 1. Översikt med ny aktuell ansökan 2015 och tidigare ansökan från 2013

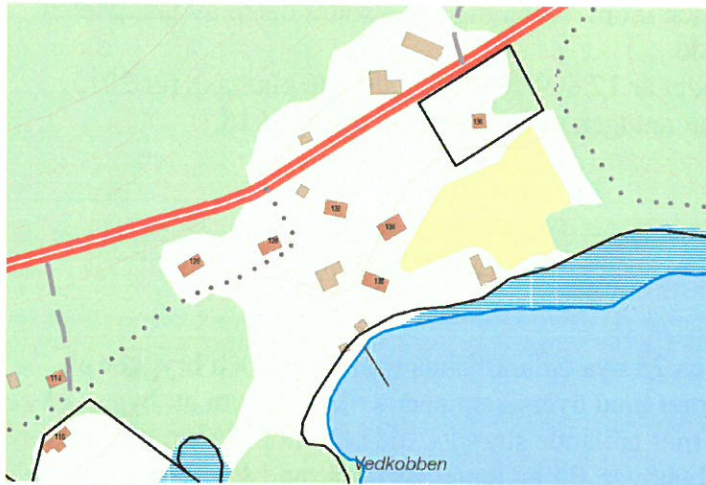
Bakgrund

Fastighetsägarna inom Västerby 5:60 har under juli 2015 ansökt om planbesked för att bygga nya fritidshus och förtäta gårdsområdet vid Västeräng på den södra delen av Nämndö. Ett positivt planbesked (2014SPN/0031) för fem till tio nya fritidshus har tidigare beviljats för en annan, nordligare del av samma fastighet vid Solvik på Nämndö.

Ärendebeskrivning

Bebyggelse och landskap

Området ligger på Nämndös sydöstra sida och omfattar befintlig bebyggelse och kulturlandskap vid Västeräng mellan byarna Bunkvik och Solvik. På denna del av fastigheten finns ca 20 byggnader i en blandning av äldre gårdsbebyggelse och fritidshus från olika skeden av 1900-talet. Strandområdet består av flacka stränder med vass och grunda bottnar. Norr om landsvägen övergår ängsmarken till skog och hållmarker. Området är inte tidigare planlagt.



Karta 2. Den bebyggda delen av området med ca sex bostadshus nedanför landsvägen, lada och ladugård norr om vägen, brygga och båthus vid vattnet.

Ansökan

Ansökan innehåller en beskrivning av bostadsprojektet och en översiktlig analys av dricksvattenresurserna i området. Ansökan omfattar planläggning av de befintliga bostadshusen i Västeräng och 25 nya tomter för enfamiljshus. Ansökan visar också nya gångvägar till bad och strandområden, utbyggnad av bryggor och befintliga sjöbodar samt mindre muddringar. Befintliga ekonomibyggnader föreslås bli gemensamma resurser i en samfällighetsförening.



Karta 3. Ansökan 2015.

Översiktsplanen

Nämdö är en av kommunens större öar och i översiktsplanen 2010-2030 föreslås förtätning av bebyggelsen i byarna Sand, Solvik och Bunkvik. Planansökan ligger också inom ett område som i översiktsplanen pekas ut som kulturhistoriskt värdefullt område av lokalt intresse.

Riksintressen och strandskydd

Området omfattas av 4 kap 1, 2 och 4 § miljöbalken (1998:808) och är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården samt för friluftsliv och turism. Inom detta område får ny fritidsbebyggelse endast tillkomma som kompletteringar till befintlig bebyggelse och turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas.

Området omfattas av utökat strandskydd 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet innebär att den föreslagna förtätningen av bebyggelsen inte får hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Inte heller får åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Bedömning

Det bedöms vara möjligt att planlägga området för en mindre förtätning. Exploateringen av antalet nya bostadstomter behöver dock minskas ner för att kunna anpassas till strandskyddet, riksintresset och kommunens översiktsplan. Föreslagna bryggor, sjöbodar och muddringar kan också vara svåra att förena med strandskyddet. Genom planläggningen av den befintliga bebyggelsen med stigar och passager bedöms det vara möjligt att förbättra tillgängligheten och möjligheten för allmänheten att passera genom området och att nå stränder och badplatser i området.

Kommunen bedöms inte bli huvudman för allmän plats inom planområdet.

Tillgänglighet till passager och strandområden samt bevarande av kulturhistoriska värden kan behöva regleras med exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen föreslås bekostas med planavtal.

Konsekvenser för miljön

Kulturmiljön kan utvecklas och bevaras genom planläggning. Området ligger inom område med 300 m strandskydd. Exploateringen behöver begränsas för att överensstämma med strandskyddet. Gemensamma vatten- och avloppslösningar kan genomföras efter planläggning.

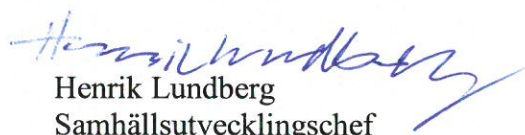
Konsekvenser för medborgarna

Om stigar och stränder planläggs som allmän platsmark kan tillgängligheten för besökare förbättras.

Konsekvenser för barn

Tillgängligheten till stigar och badplatser kan förbättras genom planläggning.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Ansökan	Bilaggs ej
 Stellan Folkesson Kommundirektör		 Henrik Lundberg Samhällsutvecklingschef