



Bygglövshandläggare
Markus Högäng
010-355 48 38
markus.hogang@vastervik.se



**Planuppdrag detaljplan för Hasselö 1:9
(Hasselö vandrarhem), Loftahammar,
Västerviks kommun**



Sammanfattning

Sedan slutet av 1990-talet har det bedrivits vandrarhem i Hasselö gamla skola. 2018 inkom verksamhetsutövaren med en ansökan om planändring avseende att ändra tillåten verksamhet i detaljplanen från allmänt ändamål, till att tillåta den pågående verksamheten, vandrarhem. Vandrarhem ryms inte inom det tillåtna användningssättet i gällande detaljplan vilket försvårar för verksamhetens utveckling.

Förslaget till ny detaljplan innebär att inom fastigheten ändras användningen från *Allmänt ändamål* till användningen *C – Centrum*, samt *B – Bostad* för att få en flexibilitet inför om förutsättningarna förändras. Ingen tillkommande bebyggelse är planerad.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att åtgärden inte medför en betydande olägenhet för omgivningen och att den är lämplig för sitt ändamål.

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Fastigheten har under flera år nyttjats som vandrarhem och spelar en viktig roll för besöksnäringen i skärgården och på Hasselö. Enheten för samhällsbyggnad gör den bedömningen att ansökt planändring är lämplig och att det inte finns några hinder för att pröva en ny detaljplan med föreslagen användning.

Bakgrund

Gällande detaljplan för Hasselö 7:1 med flera från 1972 anger att aktuell fastighet är avsedd för allmänt ändamål, skola. Skolverksamheten lades ner under slutet av 1970-talet. Byggnaden nyttjades därefter för olika ändamål såsom lägerskola och lägerverksamhet. 1998 beviljades bygglov för att ändra användningen till vandrarhem.

2018 inkom verksamhetsutövaren med en ansökan om planändring för att ändra tillåten verksamhet i detaljplanen från allmänt ändamål till att tillåta den pågående verksamheten och möjliggöra för en utveckling av verksamheten. Då verksamheten inte ryms inom det tillåtna användningssättet i gällande detaljplan försvårar det för verksamhetens utveckling.

Ansökan har legat vilande i avvaktan på prioritering och tas nu upp för politiskt beslut om planuppdrag.



Figur 1 Planområdets placering i förhållande till Västerviks och Loftahammars tätorter

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att göra befintlig vandrars verksamhet planerbar genom att ändra användningen till C - centrumändamål. För att få en flexibilitet för framtiden föreslås även användningen B – Bostad.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Antagande ska ske i kommunstyrelsen i enlighet med delegationsordningen i Västerviks kommun samt i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap § 27.



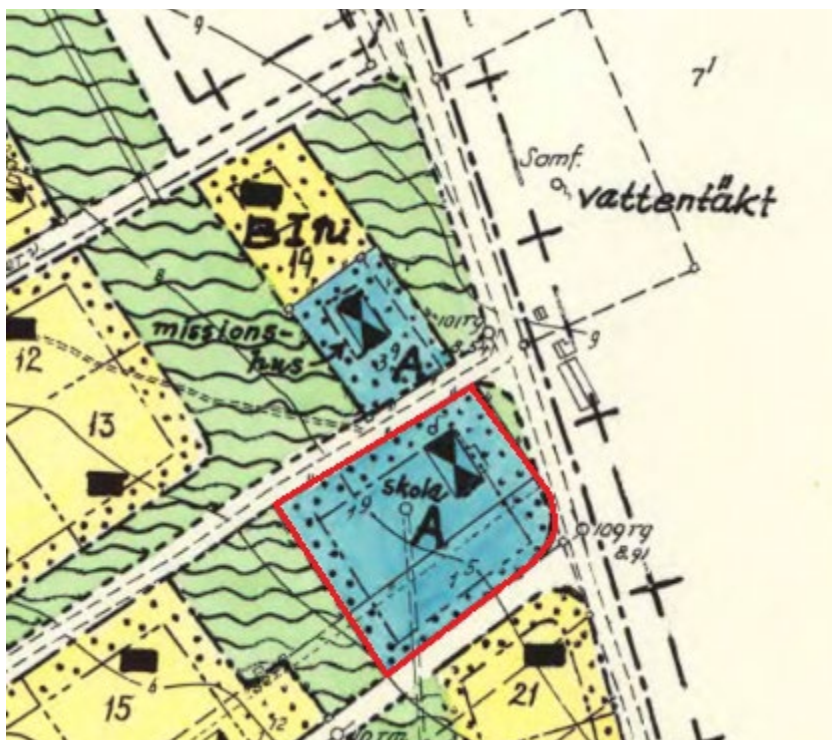
Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Fastigheten omfattar den tidigare skolan på Hasselö som idag nyttjas som vandrarhem. Grannfastigheten huserar Hasselö missionshus som nyttjas som samlingslokal för Hasselö och Sladö. Byggnaderna har trots ombyggnationer tydliga drag kopplade till tidigare verksamheter.

Gällande detaljplan/er

Gällande detaljplan från 1972 anger att aktuell fastighet är avsedd för allmänt ändamål, med tillägget skola på plankartan. Utefter fastighetsgränserna finns utrymmen av varierande bredd belagda med mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.



Figur 2 Gällande detaljplan med aktuellt område markerat i rött.



Figur 3 Befintlig byggnad från norr (2020)

Riksintressen

Inom Västerviks kommun finns utpekade riksintressen för områden som är av speciell betydelse för yrkesfisket, naturvården, friluftslivet, kulturmiljövården, trafikcommunication, totalförsvaret, det rörliga friluftslivet, obruten kust samt Natura 2000-områden. Aktuellt planområde omfattas av följande riksintressen;

- Naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.
- Obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken.

Strandskydd

Aktuellt område omfattas inte av strandskydd. Strandskyddet är upphävt inom det befintliga planområdet. Vid en ändring eller upphävande av planen återinträder det generella strandskyddet om 100 m från stranden. Hasselö 1:9 ligger något över 100 m från strandkanten.

Naturvården

Fastigheten består främst av klippt gräsmatta med mindre träd på fastigheten. Kommunekologen lyfter att det finns observationer i närområdet av rödlistade arter såsom ekoxe och taggbock. I ett vidare område finns ytterligare arter kopplat till sandiga och varma områden med äldre ekar och tallar.



Utan ett platsbesök så vet vi inte hur mycket av träden som finns inom fastigheten. Finns tallar och ekar, i synnerhet äldre sådana bör man vara rädda om.

Kulturvärden

Fastigheten ligger inom ett utpekat huvudområde i Västerviks kommuns kulturmiljöprogram, huvudområde Norra Skärgården. Området motsvarar utbredningen av riksintresse H93 Tjusts skärgård. Nordväst om aktuellt område finns ett kärnområde, kärnområde Hasselö by med höga kulturvärden.

Hasselö beskrivs i riksintresset för kulturmiljövården med: *"Hasselö är skärgårdens största ö. öns topografi är sluttande med de högsta delarna i norr. Det finns belägg för att ön var bebodd redan på 1400-talet. Främsta näringarna var då troligen boskapsskötsel och fiske. Hela byn låg fram till mitten av 1800-talet samlad vid byns hamn på nordvästra delen av ön. Vid skiftet spreds dock ett stort antal gårdar ut på ön. Kvar i byn finns dock ett stort antal av de för skärgården karakteristiska sjöbodrar. Kvarvarande gårdar i byn ligger gavelvända bakom dessa med tillhörande ekonomibyggnader. Jordbruket på ön har varit av stor betydelse. När åkrarnas betydelse minskade kom markerna delvis utnyttjas som tomter till nya fritidshus eller skogplanterats. På ön finns dock rikligt med spår kvar efter det äldre odlingslandskapet. På Hasselö finns även en av skärgårdens få frikyrkokolorer."*

Byggnaden är inte särskilt utpekad i kulturmiljöprogram eller riksintresset. Den har förändrats till sitt inre och yttre efter uppförandet i takt med verksamhetsförändringar. Drag och kopplingar till byggnadens ursprungliga funktion finns dock tydligt bevarade och besitter värden kopplat till dessa samt den tid då det fanns skola på platsen.

Gestaltning

Platsen domineras av de två "allmänna byggnaderna", dvs den tidigare skolan, idag vandrarhem och missionshuset, idag samlingslokal. Öster om byggnaderna finns ett område för mindre bostäder. Gällande detaljplan medger att vardera fastigheten avsedd för bostad får bebyggas med ett fristående bostadshus om högst 80 kvm byggnadsarea samt en komplementbyggnad om högst 25 kvm byggnadsarea. Byggnader får uppföras i högst en våning och vind får inte inredas. Tillåten byggnadshöjd är 3,2 m för bostadshus och 2,5 m för komplementbyggnad.

Utöver bebyggelsen domineras platsen av skog där det norra planområdet har flera "skogstomter" medan det södra är mer öppna tomter.

Gällande detaljplan har inga storleksbegränsningar för de områden som är avsedda för allmänt ändamål, varför det är lämpligt att göra en bedömning om vad som är lämpligt på platsen avseende storlek och påverkan på omgivningen i ett kommande planarbete.



Parkering och angöring

Hasselö ligger i Tjusts skärgård och saknar fast landförbindelse. Under sommarperioden bedrivs regelbunden skärgårdstrafik riktad mot turister, gästhamn finns även vid Hasselö sand. Det finns även skolskjuts, postgång och bokningsbar reguljärtrafik under hela året.

Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

På ön finns ingen kollektivtrafik. Till ön finns bokningsbar reguljärtrafik tillsammans med skolskjuts under hela året. Under sommarhalvåret finns även regelbundna turer med turisttrafik.

Kommunikationerna på Hasselö utgörs av grusvägar för gång, cykel och enklare motortrafik.

Offentlig och kommersiell service

På Hasselö finns en kommunal servicepunkt i lanthandeln, Hasselö Handelsboa. I servicepunkten finns:

- *En dator med internetanslutning och skrivare. Servicepunkten har rätt att ta ut en kostnad för utskrifterna.*
- *Broschyrer om besöksmål i kommunen och närområdet.*
- *Möjlighet att sitta ner och ta en kopp kaffe med andra.*
- *Anslag om lokala evenemang och aktiviteter.*
- *Möjlighet att möta biblioteket via tjänsten "Bok i butik" och hämta reserverade böcker.*

Utöver lanthandeln med servicepunkt finns andra verksamheter på Hasselö

- Hasselö vandrarhem
- Restaurang sjökanten
- Hagaslätts hembageri och kafé

Risker, störningar och buller

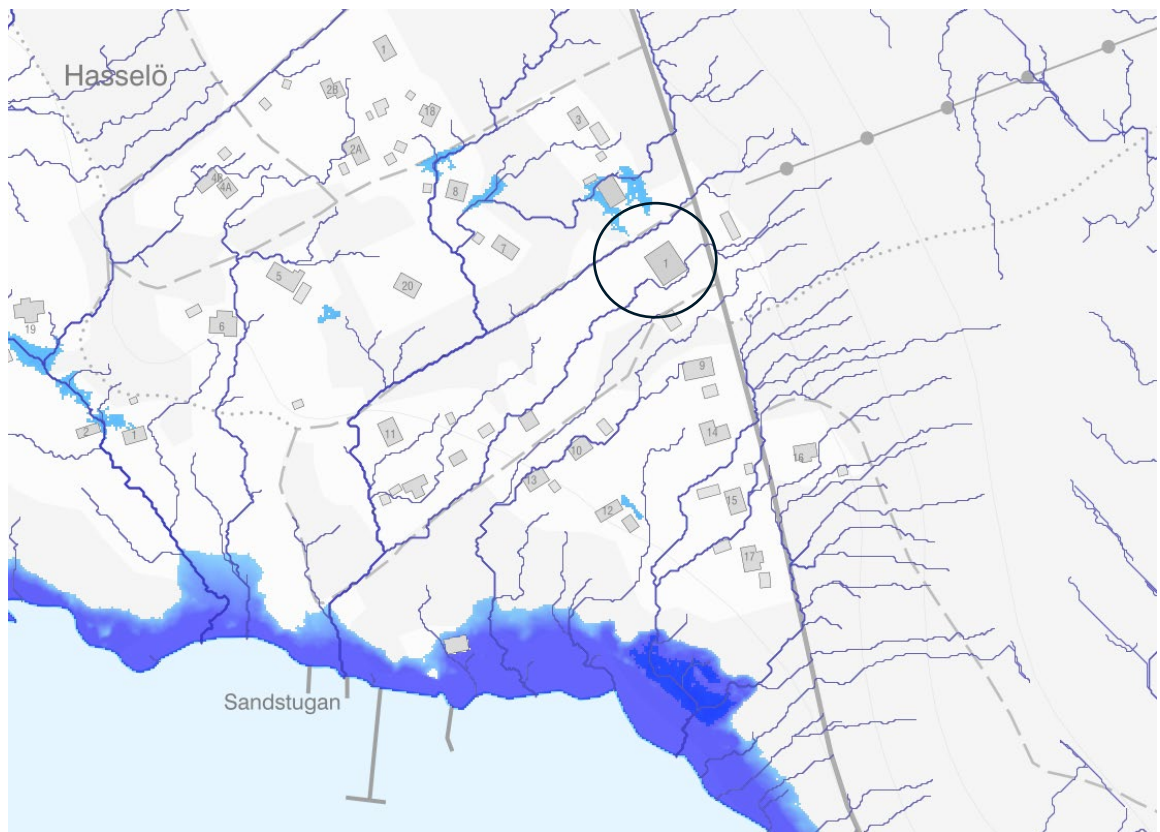
Inga risker för buller eller andra typer av störningar har identifierats i dagsläget.

Markförhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts på fastigheten, enligt SGU:s jordartskarta består marken av isälvssediment. Jordarterna i planområdet består av isälvssediment med ett skattat jorddjup på 5 till 10 m.

Klimatanpassning

Planområdet ligger något över 7 m ovan havet och ligger inte i riskzonen för stigande havsvattennivåer. Det finns inga instängda områden inom den aktuella fastigheten eller nedströms längs rinnvägarna. För grannfastigheten Hasselö 3:9 (missionshuset) finns mindre instängda områden.



Figur 4 Utdrag ur Scalgo med rinnvägar, ansamlingar och riskområden för stigande havsnivåer.

Det finns inget dagvattennät i området.

Området bedöms inte ligga inom något riskområde för värmeböljor, andel hårdgjord yta är liten i området med stora inslag av träd och annan växtlighet.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inte inom något kommunalt verksamhetsområde för vatten eller avlopp. I detaljplanen från 1972 anges följande:

Tekniska förutsättningar

Samråd har ägt rum hösten 1964 med dåvarande t.f. länsingenjören Evert Alinder, som även besökt platsen. Härvid framkom följande. Tomtplatserna i



planen är belägna inom ett sandområde (till stor del gamla sandåkrar från den tid då ett mera intensivt jordbruk bedrevs på ön), numera huvudsakligen skogbevuxet, som är lämpligt för infiltration av disk- och tvättvatten. WC bör inte anordnas. Nämda infiltration torde inte riskera att förorena vattentäkten, som ligger ovanför (öster om) byggnadsplaneområdet, på andra sidan byvägen. Enligt länsingenjörens mening borde befintliga vattentäkter inom själva planområdet, isynnerhet i dess nedre (västra) del, inte godtagas på grund av risken för förorening genom infiltration.

Provpumpning och analys beträffande vattentäkten, se bil. 2 - 4.

Provpumpningarna visar på en vattenmängd mellan 6000 och 12000 dygnsliter, den förstnämnda mängden uppmätt under den exceptionella torksommarren 1959. Att det finns en provpumpning gjord från denna torksommar kan måhända uppväga att provpumpningarnas varaktighet var för sig understiger numera gängse normer för vattenutredning i samband med sommarstugebebyggelse.

Skolan har egen borrhunn, som ger vatten av tillfredsställande mängd och kvalitet.

Räknar man med 300 dygnsliter per tomtplats för byggnadsplanens 30 tomtplatser - skolan oräknad men redan bebyggda tomtplatser inräknade - kommer man till 9000 dygnsliter eller medeltalet mellan vattenmängden under torksommarren 1959 och sommaren 1964.

I SGUs brunnregister finns inte brunnarna registrerade, det finns inte heller några registrerade brunnar i det direkta närområdet. På plankartan finns två symboler för vattentäkt, en direkt norr om skolbyggnaden och en annan nordöst därom. Efter kontakt med miljö- och byggnadskontoret bedöms att någon form av utredning avseende vattnet kommer behöva göras, dels avseende mängd, med allra minst en provpumpning och kontroll avseende kvalitén.

Då det bereds mat i vandrarhemmet görs analyser av dricksvattnet som följs upp av miljö- och byggnadsnämndens livsmedelsinspektörer. Analyserna pekar på höga halter av flourid som behöver åtgärdas.

Rörande avlopp bedöms det finnas rimliga förutsättningar för tillfredställande lösningar, varför det inte bedöms vara avgörande på samma sätt för ett ev planarbete.

Dagvatten

En fungerande dagvattenhantering är av yttersta vikt för att klara kommande klimatutmaningar och minska övergödningen till sjöar och vattendrag.

I Västerviks kommuns dagvattenstrategi har ett antal principer och ställningstaganden formulerats, vilka bland annat inkluderar att dagvattenflöden



omhändertas och fördröjs så nära källan som möjligt med följande prioriteringsordning:

1. Lokalt omhändertagande
2. Fördröjning nära källan
3. Trög avledning och samlad fördröjning

Detta ska enligt strategin möjliggöras genom att det bland annat i den fysiska planeringen reserveras nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på allmän platsmark såväl som kvartersmark vid om- eller nybyggnation. Vidare ska dagvattensystem dimensioneras för ett framtida klimat, vilket innebär att det vid ny bebyggelse bland annat gäller att branschstandarder för allmänna anläggningen följs.

Det finns idag inga tekniska lösningar för omhändertagande av dagvatten i området, utan det är LOD som finns. Andelen hårdgjord yta inom befintligt planområde är väldigt låg, varför dagvatten i huvudsak infiltreras inom den egna fastigheten.

Behov av utredningar

Följande särskilda utredningar bedöms krävas i planarbetet:

- Kulturhistorisk bedömning
- Naturvärdesinventering/-bedömning
- Inventering dricksvatten
 - Provpumpning av befintlig brunn avseende mängd och kvalitet
 - Analys av befintlig brunn (görs idag till MOB – livsmedel, finns avvikelse)

Detaljplaneförslag

Förslaget till ny detaljplan innebär att inom fastigheten ändras användningen från *Allmänt ändamål* till användningarna *C – Centrum*. Ingen ny eller tillkommande bebyggelse är planerad,

Förutom ändrad användning krävs bestämmelser som reglerar storlek och utformning då det saknas i nuvarande plan samt om det krävs skyddsbestämmelser kopplat till eventuella natur- och kulturvärden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.



Barnrättsperspektivet

Åtgärden avser en ändring av användning, en legalisering av befintliga förhållanden varför påverkan på barnens rättigheter bedöms vara begränsad.

Ekonomi och resursbehov

Detaljplanearbetet finansieras av fastighetsägaren genom plankostnadsavtal. Detaljplanens storlek och innehåll gör att den tilldelas en prio 3. Prio 3 planer är en plan för mindre ändringar eller anpassningar till befintliga förhållanden. Detaljplanen ska normalt sett påbörjas senast 2 ½ år efter att uppdraget mottagits. På grund av stor arbetsbelastning och resursbrist hos plangruppen förväntas planen om den inte särskilt prioriteras politiskt, inte kunna påbörjas förrän tidigast efter en femårsperiod.

Slutsats

Att göra en ny detaljplan enligt detta förslag anser enheten för samhällsbyggnad är en lämplig framtida markanvändning som kan bidra till en fortsatt utveckling av turismen i skärgården och på Hasselö. Förslaget innebär en ökad flexibilitet inför framtida behov och efterfrågan på platsen.

Fastigheten har under flera år nyttjats som vandrarhem och spelar en viktig roll för besöksnäringen i skärgården och på Hasselö. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att ansökt planändring är lämplig och att det inte finns några hinder för att pröva en ny detaljplan med föreslagen användning.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta:

- att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Hasselö 1:9 (Hasselö vandrarhem), Loftahammar, Västerviks Kommun, Kalmar län.

Markus Högäng
Bygglövshandläggare

Sara Dolk
Tf. Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Bilagor:

- Planansökan
- Situationsplan
- Gällande detaljplan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Checklista för barnrättsperspektivet