



Detaljplan för FÅNGÖ 1:16

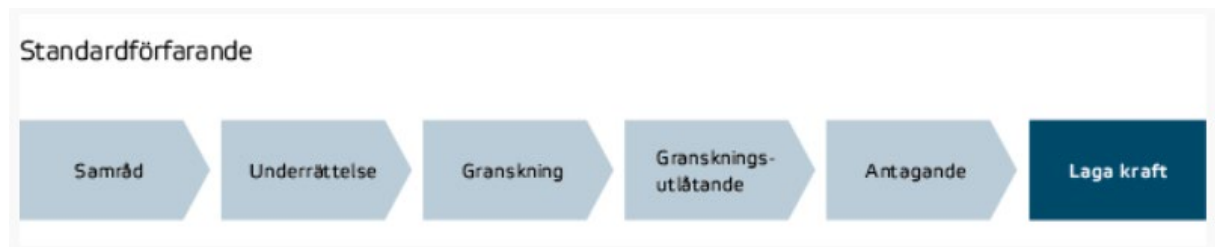
Planbeskrivning



Granskningshandling

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2015.



Samråd	Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Underrättelse	De som berörs av planförslaget underrättas om att det bearbetade planförslaget sen samrådet nu kan granskas.
Granskning	Berörda sakägare ges möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.
Granskningsutlåtande	Synpunkterna från granskningen sammanställs tillsammans med kommentarer från kommunen.
Antagande	Kommunfullmäktige eller Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A2)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skydda och bevara befintlig kulturmiljö på fastigheten Fångö 1:16 och att föra skärgårdskulturen vidare. För att göra detta möjligt behövs även komplettering av den övriga bebyggelsen, innebärande nybyggnation av två övernattningsstugor för korttidsuthyrning samt en ny tilläggsplats för båtar vid en extra flyttbar flytbrygga. Detta kommer att öka möjligheterna att bedriva turismverksamhet på ön och på så sätt skapa underlag för att kulturmiljön vårdas.

Fångö 1:16 berörs av ett flertal riksintressen; kultur- och naturmiljö, rörligt friluftsliv, naturvård, obruten kust samt infrastruktur. Dessa är viktiga att värna, vilket görs genom att skydda och bevara befintlig bebyggelse, samt anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga miljön. Planområdet berörs även av strandskydd vilket beaktas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)

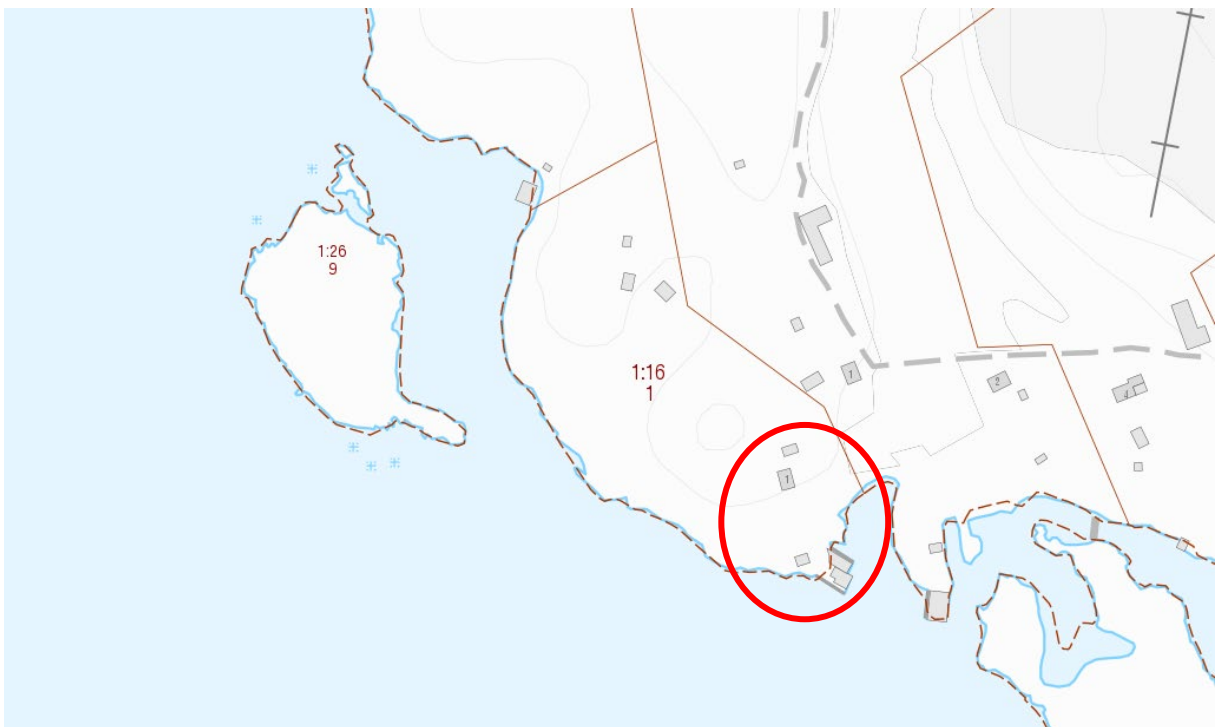
Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

Plandata

Fastigheten Fångö 1:16 utgör planområdet och ligger på Fångö, en ö cirka sex kilometer öster om Fyrudden i Gryts skärgård. Planområdet är beläget vid Bokvistudden på Fångös sydvästra del och är 2,1 hektar. Fångö 1:16 ägs av Alsing och Alice Svenssons Stiftelse och förvaltas av stiftelsens förvaltare. En mindre del vattenområde ingår i planområdet.



Översiktskarta, hämtad från Östgötakartan, Länsstyrelsen. Planområdet markerat med röd cirkel.



Fångö 1:16. Fastighetskarta, hämtad från Sveriges geologiska undersökning (sgu.se) Geokartan. Brun heldragen linje visar fastighetsgränsen och grå streckad linje visar strandskyddet. Området inom den röda ringen är av högt kulturmiljövärde.

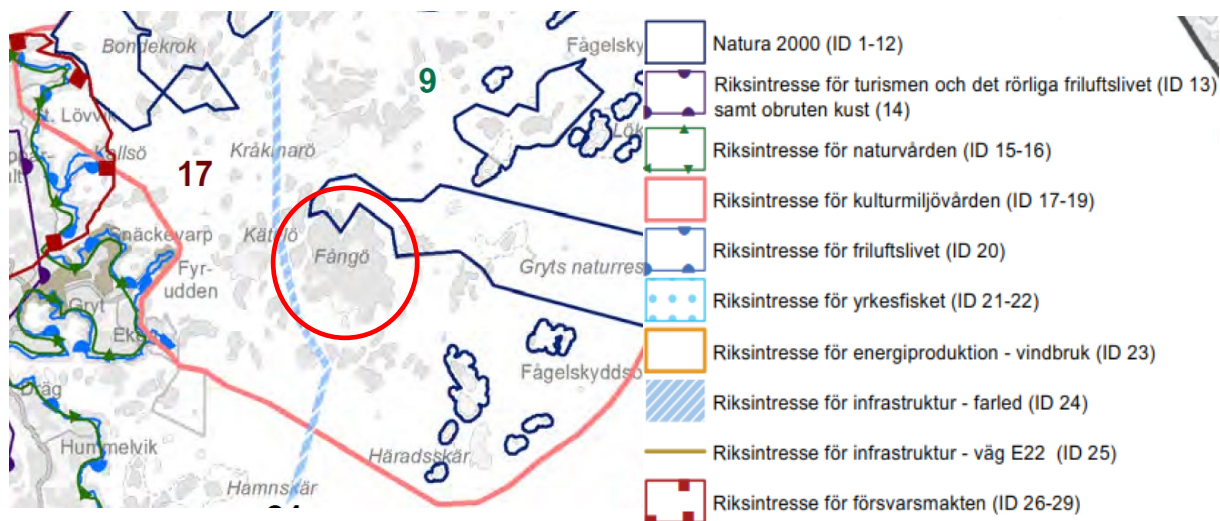
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Ny översiktsplan för Valdemarsviks kommun antogs 2018-03-26. Vad gäller utvecklingen för Gryts skärgård är Fångö en av ett fåtal öar där översiktsplanen ger förslag till nybyggnation. Varför dessa öar pekas ut beror på att där redan förekommer bebyggelse och att ytterligare bebyggelse därför bör koncentreras dit för att minimera negativa konsekvenser för natur, kultur och friluftsliv, samt att båtförbindelser finns till ön. I översiktsplanen beskrivs även vikten av att bibehålla attraktionen till Gryts skärgård genom att skapa rekreativmiljöer samt upplevelseområden för turism. Fångö ligger inom ett område där Attefallshus, komplementbyggnader på max 25 kvadratmeter, inte får byggas enligt översiktsplanen då det är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintressen

Östergötlands kust samt skärgårdsområden berörs av flera riksintressen och flertalet av dessa berör Fångö.



Riksintressen, hämtad från översiktsplan för Valdemarsviks kommun.

- Riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, MB 4:2. Huvudkriterier för riksintresset är berikande natur- och kulturupplevelser, samt goda förutsättningar för friluftaktiviteter på land och i vatten.
- Riksintresse för obruten kust, MB 4:3, innebär att området är värdefullt på grund av sina samlade natur- och kulturvärden, samt att turismens och främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag.
- Riksintresse för naturvården, MB 3:6. Den vidsträckt och finskurna skärgården med mångfald av naturmiljöer med flera sällsynta och hotade arter är en helt unik miljö av utomordentligt stort naturvärde och synnerligen skyddsvärd.

- Riksintresse för kulturmiljövården, Gryts skärgård, MB 3:6. Större sammanhängande kust- och skärgårdsmiljö där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar. Bosättningarna är etablerade under medeltiden. Bondekrok, Gräsmarö, Kråkmarö och Fångö är skärgårdsbyar med välbevarad 1800-talsbebyggelse.
- Riksintresse för infrastruktur. Riksintresset representeras av en inre farled som passerar väster om ön, Kustled Sjöfyran MB 3:8 (streckad ljusblå linje). Farleden nyttjas av mindre båtar och är en förutsättning för aktiv turism och friluftsliv i skärgården.

Strandskydd

Utvidgat strandskydd på 150 meter gäller för Fångö, vilket innebär att hela planområdet är strandskyddat (se karta s. 4). I vattnet sträcker sig strandskyddet 300 meter från kustlinjen. Inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader eller anläggningar uppföras eller ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område. Åtgärder får inte heller vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas.

Förordnanden och planer

Fastigheten Fångö 1:16 är inte detaljplanelagd.

Kommunala beslut i övrigt

Valdemarsviks kommun gav positivt beslut om upprättande av detaljplan 2017-02-28.

Förutsättningar och förändringar

Fångö är en relativt stor skärgårdsö med flera åretruntboende familjer. På ön finns ett gruvområde skyddat som fast fornlämning, gruvverksamhet har bedrivits på ön som upphörde år 1876. Fornlämningen ligger inte i direkt anslutning till planområdet. Fångö trafikeras av skärgårdstrafik som bedrivs av Östgötatrafiken, där hållplatsen Bokvistudden är den båtbygga som ligger inom Fångö 1:16. Posthantering finns.

Befintlig och ny bebyggelse

Fastigheten Fångö 1:16 är bebyggd med två bostadshus, samt flertalet komplementbyggnader och två båthus. De två bostadshusen på fastigheten ligger en bit från vattnet och kommer i denna planbeskrivning kallas för det södra och det norra bostadshuset, trots att det södra bostadshuset planläggs som museum och tillfällig vistelse men med motivet att det tidigare varit ett bostadshus. Komplementbyggnaderna ligger i anslutning till de två bostadshusen.



Häradsekonomska kartan 1867, hämtad från Lantmäteriet.

Södra delen

Området har ett högt kulturmiljövärde och kommer användas som museum och rum för tillfällig vistelse, R₁O₁ på plankartan. Byggrätten avgränsas med prickmark runt byggnaderna inom den södra delen. Detaljplanen bekräftar här befintligt bostadshus där byggnadsarean är cirka 75 kvadratmeter och nockhöjden 7 meter, samt komplementbyggnader med nockhöjden 4 meter.

Det södra bostadshuset, fastighetens huvudbyggnad, är ett enbostadshus med byggnadsår 1857. Idag används huset som museum samt uthyrning för kortare vistelser på sommaren. Stora delar av den fasta interiören och planlösningen är väl bevarad sedan 60-90 år tillbaka. Huset står på putsad stengrund, väl inpassat i terrängen. Fönster och förstukvist är så gott som symmetriskt placerade, där fönstren är av stående form och spröjsade. Fasaden är målad i röd slamfärg med stående panel och entrédörren är blåmålad. Byggnaden inrymmer två våningar plus vind. Vinden har full takhöjd i nocken och används till förvaring av gamla föremål. Sadeltak är i rött lertegel.

Karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsen i södra delen ska bevaras och beaktas. Om det krävs åtgärder på bebyggelsen ska det ske med varsamhet och beaktande av den befintliga karaktären.

- Huvudbyggnaden ska ha sadeltak och takvinkel 32-34 grader, takkupor får inte byggas. För all bebyggelse i södra delen gäller rött lertegel.
- Fönster på huvudbyggnad ska ha stående proportioner och vara spröjsade.

- Alla fasader ska ha stående träpanel och vara målade med slamfärg i röd kulör. Huvudbyggnadens foder och knutar ska vara vita eller rödfärgade. Foder och knutar på komplementbyggnader ska vara vita eller röda.
- Grundläggningen ska ha putsad yta eller vara i natursten.

Varsamhetsbeskrivningen är hämtade från boken Byggnationstradition i Gryts skärgård, utgiven 2008 av Gryts skärvårdsförening, som sammanfattar en önskvärd policy för bebyggelsefrågor i skärgården. All bebyggelsen bör även ha minst 8 meters avstånd från varandra enligt Boverkets byggregler vad gäller skyddsavstånd för brandskydd.



Södra bostadshuset.



Interiör, södra bostadshuset.



Kring det södra bostadshuset och ned mot vattnet finns tre komplementbyggnader¹. En av dessa innehåller ett förråd för fiskeredskap, vedbod samt torrdass. Ett annat inrymmer en gammal tvättstuga och det tredje som står närmast det södra bostadshuset fungerar som förråd och visning av gamla arbetsredskap. Respektive hus är målade i röd slamfärg med stående panel, har vita fönster och knutar, blåmålade dörrar och rött lertegeltak. 4 meter gäller som högst tillåta nockhöjd för respektive komplementbyggnad.

I anslutning till södra huset finns en matkällare som är i brukbart skick, och bekräftas i planen. Dörren är målad i samma blå kulör som övriga dörrar i fastighetens södra del.

¹ Komplementbyggnad som begrepp innebär endast byggnader i anslutning till bostadshus. I detta sammanhang har vi valt att benämna uthusen som komplementbyggnader, med motivet att huvudbyggnaden är ett äldre bostadshus, trots att användningen i detaljplanen för området är kultur och tillfälligt boende.



Matkällare.

Byggnadskultur

För bebyggelsen i den södra delen införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud i syfte att säkerställa den lokala byggnadskulturen. Skyddet för den befintliga bebyggelsen stärks därmed avsevärt, jämfört med om området inte varit planlagt.

För de byggnader som är särskilt skyddsvärda eller unika införs skyddsbestämmelser att byggnaden inte får förvanskas (q), innebärande att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.

- Skyddsbestämmelser (q) införs på miljön i den södra delen av fastigheten, kulturhistoriskt värdefull miljö. Miljön omfattas av PBL 8 kap 13§.
- Skyddsbestämmelser (q₁) införs på det södra bostadshuset samt de mindre byggnaderna runt omkring; byggnaden alldeles intill södra bostadshuset, byggnaden som utgör ett dass, vedbod och förråd för fiskeredskap, tvättstugan samt matkällaren. Byggnaderna omfattas av PBL 8 kap 13§. Vård och underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart.
- Skyddsbestämmelser (q₁) införs även på det äldre båthuset. Byggnaden omfattas av PBL 8 kap 13§. Vård och underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart.
- Skyddsbestämmelser (q₂) införs på det södra bostadshusets interiör, omfattande planlösning och fast inredning. Interiören får inte ändras.
- Rivningsförbud (r) införs för alla byggnader med skyddsbestämmelser (q).

Generellt gäller att karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsen i södra delen ska bevaras och beaktas. Om det krävs åtgärder på bebyggelsen ska det ske med varsamhet och beaktande av den befintliga karaktären och med material och metoder som är anpassade till byggnadens art.

Inom vattenområdet finns två båthus samt två bryggor, dessa beskrivs under rubriken *Vattenområden och sjöfart.*



Bokvistudden överst. Komplementbyggnaderna på fastighetens södra del nederst; gammal tvättstuga till vänster och huset närmast det södra bostadshuset till höger.

Norra delen

Fastighetens andra huvudbyggnad ligger i den norra delen av fastigheten, "det norra bostadshuset". Den används idag som förvaltarbostad till stiftelsens förvaltare. Den norra delen har användningen BO₁, bostad och tillfälligt boende. Bostadshuset är en före detta ladugård som stod klar år 1890 men där större delar sedan rivits och resten byggts om till bostadshus år 1963. Huset består av två våningar, står på stengrund och har sadeltak med rött lertegel. Fasaden är rödmålad med stående träpanel med vita knutar. I övrigt är utformningen inte lika traditionell som det södra huset men är väl inpassat i terrängen. Byggnaden ska kompletteras med en veranda på husets södra sida samt en balkong över trädäcket på husets västra sida. Detaljplanen bekräftar det befintliga bostadshuset, samt ger möjlighet till mindre tillbyggnad. Byggnadsarean är cirka 70 kvadratmeter och nockhöjden 7 meter, takvinkel 30-34 grader. Intill bostadshuset finns två mindre komplementbyggnader som i huvudsak används till förvaring. Det större av de två innehåller även ett gästrum på cirka 8 kvadratmeter som kan användas för uthyrning. Byggrätterna för dessa avgränsas med egenskapsgräns. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.

Planbestämmelse (f₁) förs in för all (befintlig och ny) bebyggelse inom den norra delen:

- Fasaderna ska vara i stående träpanel och målade i företrädesvis röd slamfärg annars liknande kulör.

- Byggnader ska ha sadeltak med taktäckning i rött lertegel eller röd bandfalsad plåt. Takvinkel 30-34 grader.
- Husen och eventuella uteplatser ska passas in i terrängen på ett varsamt sätt utan omfattande sprängningar eller fyllningar. Höga trädäck ska undvikas, källare eller suterränghus är inte tillåtna. Grundens höjd bör inte överskrida 80 centimeter.



Norra bostadshuset samt gäststuga och förråd längst ned till höger.

Genom detaljplanen tillkommer byggrätter (e_1) för två övernattningsstugor à 50 kvadratmeter med 5 meter i nockhöjd och samma planbestämmelse (f_1) gäller för dem som för övrig bebyggelse i den norra delen, se ovan.

Den nya bebyggelsen får placeras fritt inom den ianspråktagna tomtplatsen men ska placeras så att det passar bra in i terrängen och på minst 8 meters avstånd från befintlig bebyggelse och varandra. 8 meters avstånd är Boverkets byggregler gällande skyddsavstånd för brandskydd.

Generellt för hela planområdet gäller inte bygglovsbefrielse för Attefallshus, tillbyggnader på max 15 kvm, samt takkupor (PBL 9 kap 4a och 4b §). Skälet till detta är att miljön är värdefull i kulturhistorisk synvinkel och att miljön utgör riksintresse för kulturmiljö. Valdemarsviks kommun kräver radonskyddat byggande vilket appliceras på samtlig bebyggelse.

Längs med fastighetsgränsen in mot ön löper olika typer av staket, gärdesgård blandat med enklare staket. De syftar främst till att hålla dovhjortar borta samt betesfår under sommartid.

Natur, naturvärden och geotekniska förhållanden

Övrig mark som inte planläggs som kvartersmark inom planområdet bestäms till naturmark med enskilt huvudmannaskap.

Naturen och landskapet inom planområdet kan beskrivas som en blandning av klipphöllar och blandad växtlighet på ett tunt jordtäckte. Enbuskar dominerar med inslag av äldre träd. I mitten av fastigheten mellan de två bostadshusen löper en svacka i topografin som är beväxt med björkar. I anslutning till bostadshusen förekommer större gräsytor. Hela planområdet löper längs med vattnet och ger från de flesta platser en utsikt ut över skärgården. Stora delar av planområdet som löper mellan de båda bostadshusen och norr över på fastigheten planläggs som naturmark med enskilt huvudmannaskap på plankartan.



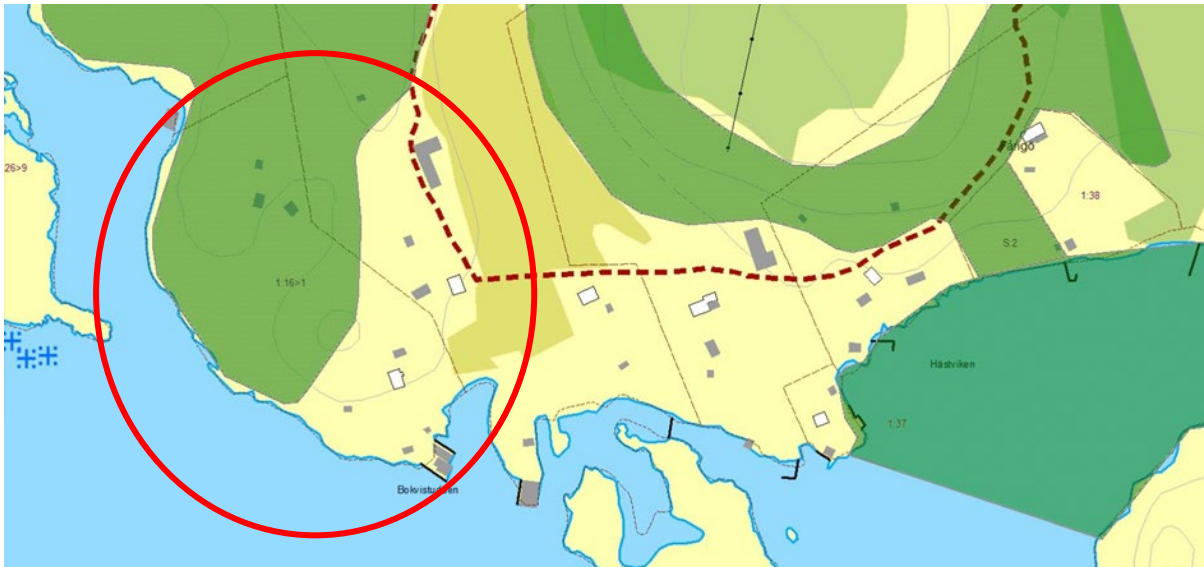
Naturmiljö- och kulturmiljö inom planområdet.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. Valdemarsviks kommuns naturvårdsprogram, som passerat samrådsskedet, placerar Fångö i den så kallade mellanskärgården som kännetecknas av dels stora öar men även det stora antalet små öar som tillsammans bildar egna arkipelager. Norra delen av planområdet (se karta nedan) har pekats ut som klass 3 på en skala 1-4 i naturvårdsprogrammet där klass 1 är av intresse ur nationellt perspektiv och klass 4 ur lokalt perspektiv. Klass 3 betyder att naturmiljön är av intresse ur kommunalt perspektiv.

Det är de hållmarksbetonade före detta betesmarken som pekats ut som värdefulla. Värdet bibehålls om igenväxning förhindras så att floran inte trängs undan i takt med att buskarna tätar. Det område som pekats ut av naturvårdsprogrammet sammanfaller även med

Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering (se karta nedan) som även den föreslår utglesning bland växtligheten för att återskapa betesmark.

Naturen på fastigheten är idag väl skött och fastighetsägarens ambition är att det ska fortsätta så. En ambition att återställa naturmark till ängsmark finns och eftersträvas även. Fastighetsägaren vill uppmuntra till besök och värnar därmed om fastighetens värden med utblickar mot havet och underhåller naturen för att undvika att den blir igenvuxen. Att större delen av planområdet planläggs som naturmark skapar goda förutsättningar för att värna om naturens värden.



Natur av kommunalt intresse i mörkgrönt (klass 3) inom planområde (röd markering), hämtad från Valdemarsviks kommuns Naturvårdsprogram.



Ängs- och betesmarksinventering 8A4-QEP (år 2002-2004) inom planområde (röd markering), hämtad från Jordbruksverkets databas Tuva.

Förekommande jordarter inom planområdet Fångö 1:16 är till största del av berg i dagen/urberg vilket är bra grundläggningsförhållanden för nybyggnation. En liten del i sydöstra delen av fastigheten innehåller även glacial lera. Uppskattat jorddjup är 0-1 meter.

All befintlig och tillkommande bebyggelse ligger ovan de nivåer som anges i översiktsplanen för framtida havsnivåhöjning, det vill säga över 2,5 meter över havsytan.

Hänsyn har tagits till befintliga naturvärden och topografi när utveckling av planområdet har gjorts. Ny bebyggelse kommer placeras på ett naturligt sätt i miljön för minsta möjliga påverkan på naturmiljön och tomtmarken har inte gjorts större än nödvändigt.

Vattenområden och sjöfart

Planområdet gränsar i väster mot öppet vatten. I planområdets södra del planläggs vattenområden, ett för öppet vatten och ett för bryggor/båthus.

Två båthus finns, det yttre och det inre, med fasad målad i röd slamfärg, stående träpanel, vita knutar, rött plåttak och blåmålade dörrar, högsta nockhöjd sätts till 4,5 meter. Det yttre båthusets byggnadsår uppskattas till 1920-talet. Båthusets karaktärsdrag ska beaktas och bevaras och får inte rivas, skyddsbestämmelse q₁ införs. Vård och underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart. Byggnaden omfattas av PBL 8 kap 13§. Det inre båthuset byggdes 2011 och ersatte det tidigare båthus som funnits på platsen och som revs samma år. Dess karaktärsdrag ska också bevaras. Varsamhetsbestämmelse k införs på det nya båthuset som innebär att:

- Fasader ska vara målade med slamfärg i företrädesvis röd kulör eller liknande kulör.
- Sadeltak.
- Taktäckning ska vara i rött tegel eller röd bandfalsad plåt.

Inom planområdet finns två båtbygggor, båda på varsin sida om båthusen. Båtbryggan intill det äldre båthuset är privat men har upplåtits till angöringsplats, där angör skärgårdstrafiken (hållplats Bokvistudden) som en av tre hållplatser på ön. Här finns även öns posthantering med dels privata brevlådor och dels en brevlåda tillhörande PostNord.



Båthus och bryggor.

Vattenområdet ger utrymme för en ny flyttbar flytbrygga som behövs för att tillmötesgå ett ökat behov av båtplatser till följd av utvidgad på fastigheten. Byggrätten för bryggan är bestämd till 24 kvadratmeter, 3 meter bred och 8 meter lång, och ska placeras omedelbart norr om det nya båthuset. En stenkista finns redan på platsen, rest från en tidigare brygga som förstörts av isen år 2012. Stenkistan är inmätt och visas i plankartan. Vattenområdet är utformat för att rymma dels bryggan och dels båtar som kommer kunna lägga till där.

Väster om ön löper en inre farled, Kustled Sjöfyran. Farleden nyttjas av mindre båtar och är utpekad som riksintresse då den är en förutsättning för aktiv turism och friluftsliv i skärgården.

Färdvägar

Inom planområdets södra del mellan bryggan och angränsande tomter löper en stig som får nyttjas av allmänheten för att kunna ta sig till och från båtbyggnaden. Inga bilvägar eller bilar finns på ön, den enda motordrivna persontransporten är fyrhjuliga motorcyklar.



Stig mellan bryggan och angränsande tomter.

Fornlämningar

Mellan det södra och norra bostadshuset finns kvarlämningar av en stengrund. En kulturhistorisk utredning (Markus Lindberg Arkeologi och Historia 2017:2) har uppförts med syfte att utreda bytomtens utbredning och se om ytterligare undersökningar kan komma att krävas. Utredningen visar på att bebyggelse har funnits på platsen. Skifteskartan från år 1854 visar på en byggnad. Vad som kan utläsas av grunden rör det sig av allt att döma om en enklare byggnad. Även i områdets södra del har det funnits fler byggnader än idag, varför det även här kan finnas husgrunder. Enligt mejlkonversation med Markus Lindberg, bedömer han att grunden inte har något större antikvariskt värde och att den inte påverkar en eventuell byggnation. Grunden kan dock bidra till atmosfär i området och ha ett värde på så vis. Platsbesök och inmätning har inte förekommit.



Stengrund.

På ön finns ett gruvområde skyddat som fast fornlämning, gruvverksamhet har bedrivits på ön som upphörde år 1876. Fornlämningen ligger inte i direkt anslutning till planområdet och kommer inte påverkas av denna detaljplan.

Fornlämningar har ett automatiskt skydd genom Kulturmiljölagen och ska om de påträffas, anmälas till Länsstyrelsen.

Upphävande av strandskydd

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Det särskilda skälet som åberopas inom delar av kvartersmarken i denna plan är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Områden där strandskyddet upphävs markeras med a₁ på plankartan.

I den norra delen avgränsas upphävandet av strandskyddet till den ianspråktagna tomtplatsen, BO₁. Den södra gränsen dras i samma linje som gränsen för befintlig avloppsanläggning E₁. Bedömningen är att strandskyddsdispens kan ges för avloppsanläggning inom E₁-området i enlighet med 18 b § 7 kap miljöbalken.

En byggrätt för en brygga på 24 kvadratmeter (3x8 meter) skrivs in i planen. Bedömningen är att det inte behöver ansökas om upphävande av strandskydd utan att dispens kan ges ändå då det redan finns en stenkista från tidigare brygga på platsen.



Utsikt mot vattnet från strax innanför tomtplatsens västra gräns i norra delen. Terrängen bildar en svacka där infiltrationsanläggningen ligger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen följer Naturvårdsverkets allmänna råd gällande små avloppsanläggningar för hushållspillvatten, NFS 2006:7. Kravet "hög skyddsnivå" för miljöskydd gäller inom 0-100 meter från vatten. Hög skyddsnivå för miljöskydd innebär minst 90 procent reduktion av organiska ämnen (BOD) och fosfor (tot-P) och 50 procent reduktion för kväve (tot-N).

Gällande hälsoskydd är reningskraven "hög skyddsnivå" där dricksvatten, grundvatten och badvatten riskerar att förorenas. Hög skyddsnivå innebär exempelvis att inte tillåta vissa utsläpp, göra utsläppspunkten mer svårtillgänglig, öka anordningens robusthet eller att lägga till ytterligare ett reningssteg.

Det norra bostadshuset är utrustat med förbränningstoalett och har indraget vatten till kök och tvätt. De två nya övernattningsstugorna kommer att förses med en förbränningstoalett, en dusch samt ett trinettkök vardera.

Inom den norra delen finns en infiltrationsanläggning för BDT-vatten (bad, dusch, tvätt) som är dimensionerad för ett hushåll. För anslutning av två till hushåll krävs att anläggningen uppdimensioneras eller att en ny anläggning görs. Utrymme och goda förutsättningar för en utökning finns på platsen och anläggningen kommer fortsatt hållas på betryggande avstånd från dricksvattenbrunn. Området för avloppshantering bestäms på plankartan med E₁ (avloppsanläggning) och möjligheten för olika alternativ till avloppslösningar kvarstår därmed och kan anpassas utifrån vad som passar bäst med de lokala förutsättningarna.

Befintlig dricksvattenbrunn är placerad i nära anslutning till det norra bostadshuset, inmätt i plankartan. Befintlig avloppsanläggning är belägen knappt 30 meter söder om denna. Uppdimensionering eller ny anläggning kommer hålla samma eller längre avstånd från dricksvattenbrunnen.

Dricksvattenbrunnen borrades 2012 där tillgången och kvaliteten är enligt fastighetsägaren god. Provpumpning visar en kapacitet på 270 liter per timme vilket är mycket bra för att vara i skärgården. Provtagning av vattnet har gjorts med positivt utfall, vattnet är av god kvalitet om än lite kalkrikt vilket är vanligt i skärgården.

Vid samma borring gjordes även provtagning av radon. Värdena uppmättes till 13 Bq/l och understiger därmed gällande riktvärden. Gränsen för otjänlig radon går vid >1000 Bq/l. Provtagning utfördes av ALcontrol Laboratories.

I det södra bostadshuset finns inget avlopp utan det är försett med utedass och vatten hämtas från den brunn som ligger i norra delen av fastigheten.

Värme, el och elektronisk kommunikation

E.ON är leverantör för elnätet. Telia är leverantör för det fasta telefonnätet.

Avfall och slamtömning

Ingen sophämtning finns på ön utan fastighetsägarna tar med sig soporna till fastlandet. Kompostering av hushållssopor är ett bra sätt att minska på sopmängden och samtidigt få jordförbättringsmedel.

Slamtömning sköts av kommunen med anlitaad entreprenör en gång per år. Tömningen görs med hjälp av traktor och tankvagn och vanlig slang på ön.

Dagvatten

Från det södra bostadshuset samlas regnvatten i vattentunna, från det norra bostadshuset samlas regnvatten från den ena stuprännan upp i vattentunna. Den andra stuprännan är avledd från huset genom avloppsrör i marken och mynnar ut i samma avloppsdike som från det norra bostadshusets BDT-avlopp. På den övriga bebyggelsen rinner regnvattnet ut direkt i marken.

Förändringen av dagvattenflöden är obefintlig till följd av tillkommande bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, arbete i vatten prövas och genomförs enligt respektive lag.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas antas under 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Leverantör för el och tele

E.ON är leverantör för elnätet. Telia är leverantör för det fasta telefonnätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Genomförande inom kvartersmark

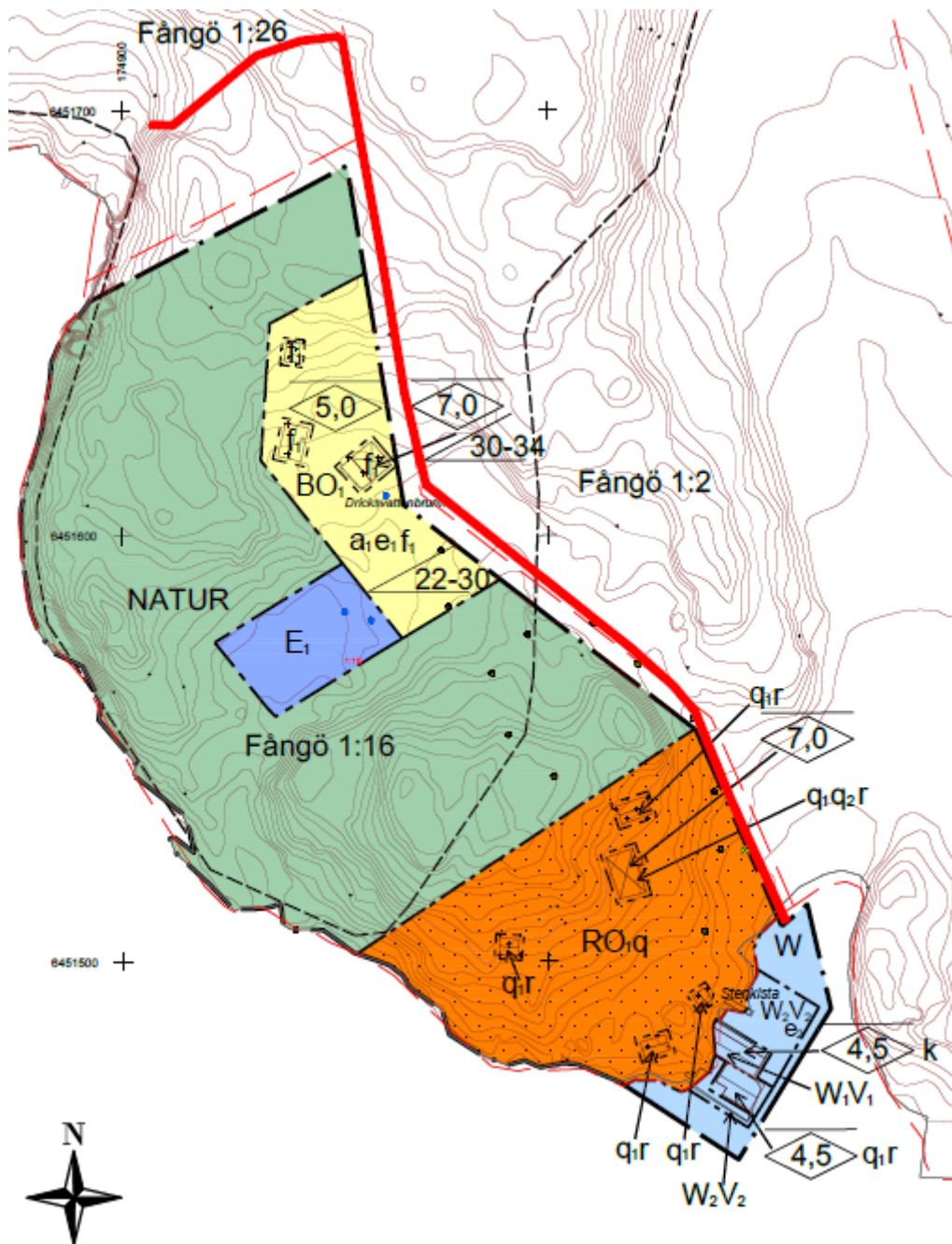
Bygglov kan ges när detaljplanen vunnit laga kraft. En administrativ bestämmelse är införd på plankartan att beslut om godkännande av enskild avloppsanläggning ska finnas innan startbesked beviljas för övernattningsstugor. Byggnad kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits. Godkänd avloppslösning ska finnas innan byggnaden tas i bruk.

Avtal

Avtal angående framtagande av detaljplan är upprättat mellan Valdemarsviks kommun och Alsing och Alice Svenssons Stiftelse c/o Anders Strand Gustafsson.

Fastighetsrättsliga frågor

Nuvarande fastighetsgräns har en felmarginal åt vardera håll på 4,5 meter. Planområdet avgränsas därför 4,5 meter innanför fastighetsgränsen för Fångö 1:16. På så sätt avskrivs risken att planen gäller inom annan fastighet än Fångö 1:16.



Hävdad fastighetsgräns, röd heldragen linje.

Markägoförhållanden

Fångö 1:16 ägs av Alsing och Alice Svenssons Stiftelse.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren Alsing och Alice Svenssons Stiftelse c/o Anders Strand Gustafsson.

Lantmäteriförrättningar

Förrättningskostnader tas ut av Lantmäteriet för lantmäteriförrättningar.

Bygglov, anmälan, planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift ska inte betalas.

Planens konsekvenser

Inverkan på miljön

En behovsbedömning har upprättats som visar att riksintressena kulturmiljö, naturvård, turism och rörligt friluftsliv, obruten kust samt infrastruktur inte bedöms påverkas negativt.

Riksintresse för kulturmiljö

Detaljplanen säkerställer att tillkommande bebyggelse gestaltas och placeras på ett sätt i kulturlandskapet så att det stärker känslan av skärgårdskulturen. Ny bebyggelse tillkommer i kontakt med den befintliga och följer liknande bebyggelsemönster.

De mest skyddsvärda befintliga byggnaderna och miljöerna i fastighetens södra del säkerställs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. På övrig befintlig bebyggelse införs varsamhetsbestämmelser eftersom lika höga krav ska ställas på gestaltningen.

Riksintresse för naturvård

Detaljplanen kommer inte innebära någon större påverkan på naturvärden, då ny bebyggelse kommer placeras på naturliga platser på fastigheten och övrig bebyggelse kommer bevaras.

De verksamheter som kommer bedrivas på fastigheten syftar bland annat till att främja turismen vilket i sin tur kan leda till en ökning av människor och rörelse på fastigheten. Ökat slitage på marken kan bli en effekt av fler besökare på fastigheten.

Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv

Detaljplanen främjar turismen på Fångö genom att befintlig bebyggelse bevaras för museiverksamhet samt korttidsuthyrning erbjuds. Tillgången till verksamheten blir förbättrad i och med byggrätten för en till tilläggsbrygga. Tillgången till ön i övrigt förblir oförändrad.

Strandskydd

Strandskyddet berörs i och med att en del av planområdet planläggs som kvartersmark där strandskyddet avses upphävas. Dock anses det inte bidra till negativ påverkan då tomtplatsen redan är bebyggd och ingen ny bebyggelse kommer placeras närmare vattnet än vad befintlig redan är belägen. Tomtplatsen är cirka 35 meter bred och cirka 80 meter lång. Område för avloppsanläggning (cirka 22x35 meter) planläggs i anslutning till tomtplatsen närmare vattnet. Tillgången till strandlinjen bedöms inte påverkas negativt då anläggningen kommer anpassas efter terrängen.

Riksintresse för obruten kust

Platsens natur- och kulturvärden beaktas i samklang med främjandet av turism och rörligt friluftsliv.

Riksintresse för infrastruktur

Den inre farled som löper väster om ön, Kustled Sjöfyran MB 3:8, kommer inte att påverkas.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten påverkas inte.

Konsekvenser för ingående fastighet

Detaljplanen säkerställer att fastigheten Fångö 1:16 förblir i nuvarande omfattning och att bebyggelsen kan vårdas och utvecklas enligt intentionerna för Alsing och Alice Svenssons stiftelse.

Övriga konsekvenser

Detaljplanen formaliserar markanvändningen enligt den äldre hävden. Det hindrar inte att den äldre hävden kan fortgå.

Medverkande

Johanna Stafström och Anna Maria Häggblom, Tyréns AB i samarbete med Valdemarsviks kommun och företrädare för fastighetsägare till Fångö 1:16.