



Detaljplan för del av KÄGGLA 1:13 i Valdemarsvik



PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2015.



Samråd Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Mellan samråd och granskning Detaljplanen bearbetas med hänsyn till inkomna synpunkter.

Granskning Den bearbetade detaljplanen ställs ut för granskning. Möjlighet att lämna synpunkter bereds.

Efter granskning Synpunkterna sammanställs i ett granskningsutlåtande.

Antagande Kommunfullmäktige eller Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

INNEHÅLL

<i>PLANPROCESSEN</i>	1	Dagvatten	14
<i>PLANBESKRIVNING</i>	2	<i>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</i>	16
<i>Handlingar</i>	2	<i>Tidsplan</i>	16
Utredningar	2	<i>Genomförandetid</i>	16
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	2	<i>Genomförande inom allmän plats</i>	16
<i>Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)</i>	2	Huvudmannaskap för gator och allmän plats	16
<i>Plandata</i>	2	Huvudmannaskap för el, tele med mera	17
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	3	Huvudmannaskap för vatten och avlopp, dagvatten	17
Översiktliga planer	3	<i>Genomförande inom kvartersmark</i>	17
Riksintressen	3	<i>Avtal</i>	17
Behovsbedömning	4	<i>Tekniska utredningar</i>	17
Förordnanden och planer	4	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
Kommunala beslut i övrigt	5	Markägoförhållanden, fastighetsbildning	18
<i>Befintliga förhållanden</i>	5	Fastighetsindelning	18
Natur, topografi, geologi	5	Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	18
Naturvärden	5	<i>Ekonomiska frågor</i>	19
Gator och trafik	7	Tekniska åtgärder	19
Fornlämningar	7	Fastighetsbildning mm	19
Miljöpåverkan och störningar	8	Bygglov, anmälan och planavgift	19
<i>Planförslag</i>	9	<i>Planens konsekvenser</i>	19
Ny bebyggelse, kvartersmark	9	Inverkan på miljön	19
Tillgänglighet	11	Riksintresse	20
Natur, allmän platsmark	11	Konsekvenser för ingående fastighet	20
Strandskydd	11	Ekonomiska konsekvenser	20
Geotekniska förhållanden	12	Sociala konsekvenser	20
Gator	12	Medverkande	20
<i>Teknisk försörjning</i>	13		
Vatten och avlopp	13		
El, värme, elektronisk kommunikation	14		
Avfall	14		

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A1), 2019-04-08
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2019-04-08
- Behovsbedömning, 2018-09-25
- Granskningsutlåtande, 2019-04-08

Utredningar

- Naturvärdesinventering (Calluna 2017-04-21)
- Geotekniskt utlåtande (Tyréns 2017-05-23)
- Arkeologisk förundersökning (Sweco mars 2018)
- Analysrapport provtagningar (Eurofins 2017-12-12)
- Vatten- avlopps- och dagvattenutredning (Avlopp & Kretslopp i Östergötland AB 2018-05-24)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomter för villabebyggelse. Tomter och byggrätter är storleksmässigt väl tilltagna. Antalet tomter är cirka 20 stycken.

Planområdet ligger naturskönt, där utsikten över Valdemarsviken tagits tillvara i många lägen. Området är planerat med hänsyn till de naturvärden som finns i området i form av värdefulla ekar och andra trädarter, genom att dessa delar utgörs av naturmark.

Gator och övrig allmän platsmark upplåts med enskilt huvudmannaskap. Vatten och avlopp (VA) i området förvaltas av en samfällighetsförening, som får en anslutningspunkt till det allmänna VA-nätet.

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

Planområdet är en del av fastigheten Kägglå 1:13. Området ligger cirka 3,5 kilometer från Valdemarsviks centrum på Valdemarsvikens södra sida och gränsar till Grännäs-området och Sjögärdet.

Planområdet är knappt 11 hektar stort, varav 4,5 hektar är naturmark och drygt 6 hektar är kvartersmark. Marken inom planområdet ägs av Magnus Gustafson och Mattias Gustafson.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Valdemarsviks kommun, antagen 2018-03-26 anges Käggla som ett utvecklingsområde för småhusbebyggelse.

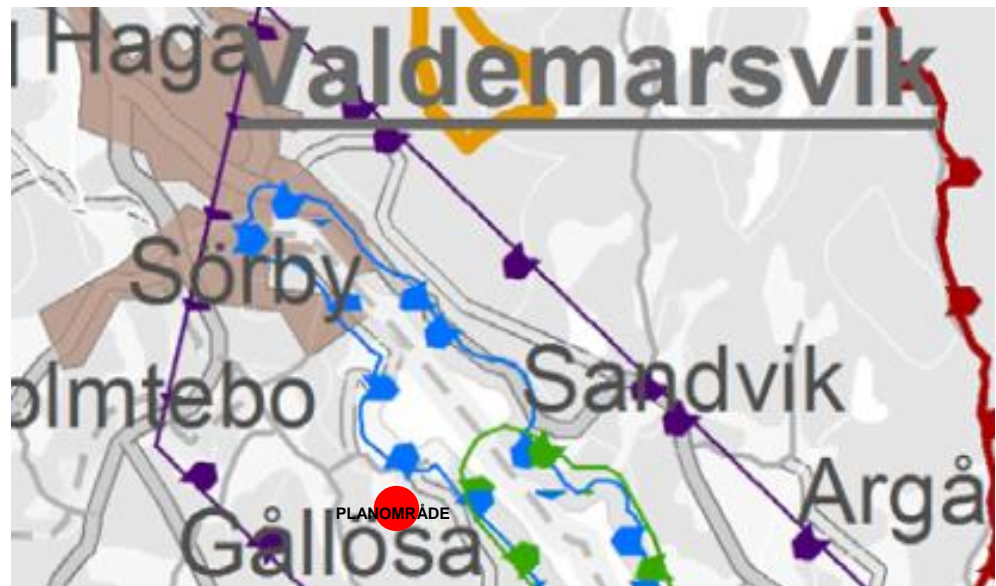
Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, samt obruten kust (Miljöbalken kap 4), som i princip omfattar hela ostkusten söder om Stockholm. Riksintresset omfattar stora delar av Valdemarsvik. Huvudkriterier för riksintresset är berikande natur- och kulturupplevelser, samt goda förutsättningar för friluftaktiviteter på land och i vatten. Enligt översiktsplanen, är en utveckling av kustvattenmiljön mycket viktig för kommunens framtida utveckling som också kan locka till nyetablering. Bestämmelserna för riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling eller lokalt näringsliv men måste anpassas till de höga natur- och kulturvärdena för att inte riskera att påtagligt skada intresset.

Planområdet ligger även i nära anslutning till riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för turism och rörligt friluftsliv negativt, då planområdet främst består av avverkad skog och tidigare åkermark som delvis är igenvuxen. De värden som finns inom området går att kombinera med bostadsbebyggelse främst då de högsta värdena hör till träd som går att bevara och skydda. Östgötaleden (se karta och utförligare

beskrivning på sid 8 och 10) som löper längs den södra gränsen av planområdet kommer nu att dela utrymme med den trafik som nybebyggelsen genererar här.

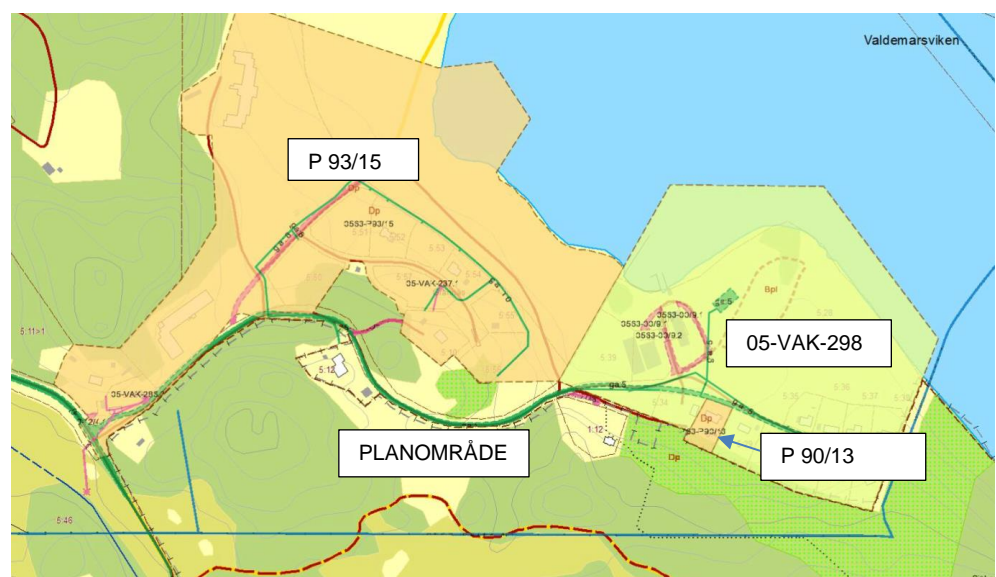


Riksintressen, violett: turismen och det rörliga friluftslivet, samt obruten kust, blått: friluftsliv, grönt: naturvård. Planområdet markerat med röd punkt.

Behovsbedömning

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen pekar på att ett genomförande innebär en påverkan på landskapsbilden, men samtidigt att de naturvärden som finns på platsen inte kommer att skadas mer än i liten omfattning.

Förordnanden och planer



Området är inte detaljplanelagt.

Planlagd mark för småhus finns norr om planområdet, mot Valdemarsviken. Plan P93/15, laga kraft 1996-06-23 inrymmer bostäder och hamnänläggning. Plan 05-VAK-298, byggnadsplan fastställd 1984-01-25, inrymmer mark för bostäder, småindustri och båtupplag. P 90/13, laga kraft 1990-10-17, omfattar en enstaka tomt där byggrätten för bostäder ändrats.

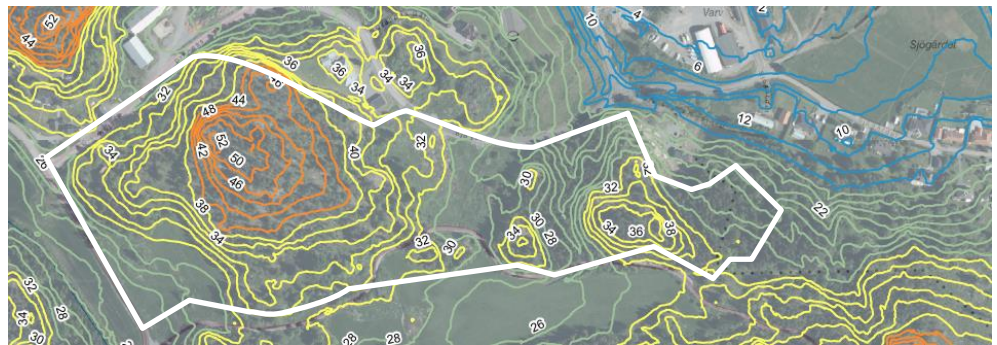
Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked meddelades av Miljö- och byggnämnden 2016-08-16.

Befintliga förhållanden

Natur, topografi, geologi

Planområdet är kuperat och lokaliserat till några höjder, varifrån man har utblickar över Valdemarsviken. Nivåskillnaderna varierar mellan cirka + 30 och + 50 meter över havet.



Topografi med plangräns grovt insyftad.

Förekommande jordart är berg. Berg i dagen förekommer på höjderna. Yt-skiktet består av morän med bördigare inslag i åker- och lövskogsdelarna. Marken har mellanhög genomsläpplighet (källa SGU).

Området inrymmer olika naturtyper; tidigare åkermark som delvis är igenslyad, tall-, gran- och löv/blandskog med ek, björk och asp, samt enstaka exemplar av andra trädslag. Granskogen är avverkad. Inslag finns av grova tallar, ekar och björkar finns i vissa delar.

Naturvärden

Planområdet ingår i ett av länsstyrelsen prioriterat landskapsavsnitt med en del värdefulla träd.

För att säkerställa naturvärdena och de mest värdefulla träden har en naturvärdesinventering utförts av Calluna i februari 2017, samt att trädens lägen kontrollmätts av Metria. Avgränsningen för områdena har lägre noggrannhet. Området är indelat i 4 naturvärdesklasser. Ur utredningen:



Område där granskog avverkats för att öppna vyn mot Valdemarsviken.



Vy mot Valdemarsviken från höjd.



Skyddad ek.

Kägglan har höga naturvärden knutna till grova ekar och andra grova träd och hålträd, blommande bärande träd och buskar samt värdefull flora på tidigare hävdad mark. Utredningsområdets naturvärden går i hög grad att kombinera med bebyggelse och kan göra området ännu attraktivare som boendemiljö. Värdena för biologisk mångfald kommer att bestå även i fortsättningen om området hävdas, kontinuiteten av död ved upprätthålls och äldre träd sparas, samt inslag av blommande träd och buskar behålls. Allmänt sett är hela området utanför naturvärdesobjekten lämpliga för bebyggelse. De allmänna områdena hotas främst av igenväxning, vilket kan hindras genom en lagom intensiv hävd.



Område för naturvärdesinventering.

Östgötaleden passerar söder om området längs den befintliga vägen (karta sid 10). Det innebär att gående på denna sträcka kommer att få dela utrymme med den trafik som uppstår till följd av utbyggnaden. Ledens markering måste beaktas i samband med områdets exploatering. Eventuellt kan leden dras om via den gång- och cykelväg som delar planområdet.

Omgivande bebyggelse och miljö

Angränsande bebyggelse består av villor på Sjögärdet. En marina och ett småbåtsvarv finns vid Valdemarsviken. I Grännäs också idrottsplatser, camping, bad och nöjesanläggning. Grännäs deponi, där muddermassor lagts upp vid saneringen av Valdemarsviken består numera av ett grönområde.

Gator och trafik

Planområdet nås från Valdemarsvik via Gamla Riksvägen och Grännäsvägen. Den väg som går förbi planområdet vidare söderut, är mycket lite trafikerad och markerad som återvändsgata. Ett tillstånd att bryta berg finns ytterligare ett par år i ett läge längs denna väg. Denna verksamhet genererar ett ytterst fåtal transporter, samtliga registrerade. Vägen som avgränsar planområdet åt söder är av ganska enkel standard. Från planområdet kan man via enkla gångvägar längs Valdemarsviken nå Valdemarsviks centrum. En sammanhängande gång- och cykelväg är ännu inte utbyggd.

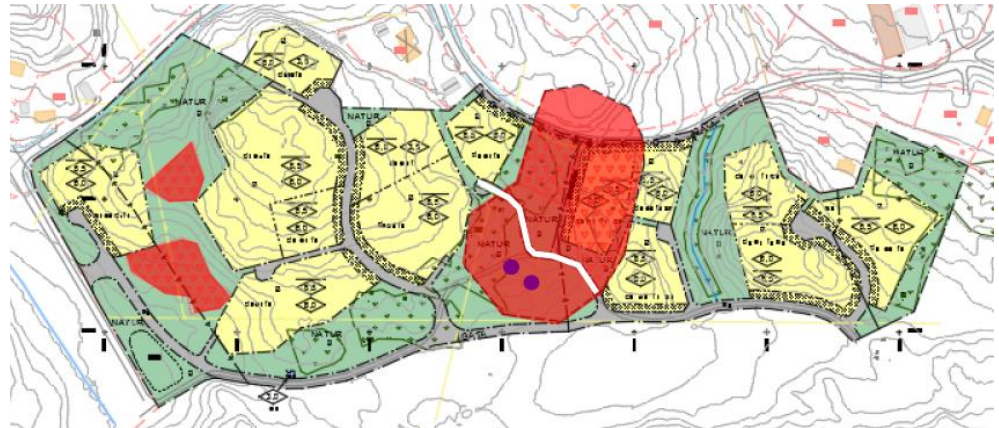
Bussförbindelse saknas till planområdet. Närmaste busshållplats är i Valdemarsviks centrum.

Fornlämningar

Två fornlämningar som är registrerade hos Riksantikvarieämbetet finns inom planområdet, Valdemarsvik 30:1 och 30:2. De avser stensättningar och är troligen odlingsstenar samt är väl avskilda och avgränsade. Längre österut och på avstånd från planområdet finns Valdemarsvik 29:1, en övrig kulturhistorisk lämning som består av en höglignande bildning.

En arkeologisk utredning har utförts (Sweco 2018-03-22) Länsstyrelsen har meddelat att: *en medeltida bytomt har identifierats, RAÄ-nr Tryserum 405,*

samt två utredningsobjekt, Sweco 001 och 002. Vad beträffar bytomten kan noteras att den är utlagd med utgångspunkt från de historiska kartorna och den sträcker sig över två av de fastigheter som ni planerar att skapa. Vad gäller den östra av dessa kommer det inte bli aktuellt med någon arkeologisk förundersökning då ytan till stora delar består av berg i dagen. Däremot förordar Länsstyrelsen en arkeologisk förundersökning av den västra.



Fornlämningar. Bytomten är den rundade avgränsningen i mitten av bilden. Utredningsområdena är till vänster. Ny väg markerad med vit linje.

Plankartan har anpassats till ovanstående beskrivna förhållanden så att inga tomter kommer i konflikt med utredningsobjekten eller område inom bytomten där arkeologisk förundersökning kommer att krävas. Vägarna över bytomten är befintliga med undantag för tillfartsvägen till en enstaka tomt. För denna gäller att länsstyrelsen har ställt krav att person från länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska närvara när vägen anläggs. Detsamma gäller för om ledningar ska grävas ned. I övrigt gäller att om fornlämningar påträffas ska anmälan omedelbart ske till länsstyrelsen.

Miljöpåverkan och störningar

Cirka 600 meter norr om planområdet, in mot Valdemarsvik finns en träindustri med hustillverkning. På området finns två träindustrier som tillverkar trähusmoduler, byggtreprenör och byggvaruhandel samt en gräventreprenadfirma. Miljökontoret har tillsynsansvar för dessa och kontoret bedömer att de har liten miljöpåverkan. Inga klagomål har inkommit.

En spånskivedeponi där det mellan 1962 och 1982 deponerades industriavfall finns 400 meter norr om planområdet. Kommunen har under 2016 och 2017 undersökt området och en riskutredning är under framtagande (källa: kommunens hemsida).

300 meter söderut och avskilt med en höjd ligger en industrieponi för skrothantering och skrothandel som avslutades 1975, branschklass 2.



Karta över förorenade områden eller potentiellt förorenade. Östgötaleden är ljus rosamarkerad på kartan.

Undersökning av eventuella föroreningar till följd av de verksamheter som funnits i närheten av planområdet har utförts. Förekomst av formaldehyd med anledning av närheten till spånskivedeponin har undersökts (Eurofins 2017-11-27). Grundvattenproverna har inte påvisat förekomster av formaldehyd, eller andra föroreningar eller ämnen som är hälsovådliga. Inte heller det ytvattenprov som tagits i bäcken har påvisat förekomst av skadliga ämnen eller föroreningar. Uranhalten underskrider Livsmedelsverkets gränsvärde.

Planförslag

Ny bebyggelse, kvartersmark

Bostadstomterna är planerade så att bra utsikt mot Valdemarsviken i nordost kan uppnås, eller i södersluttning med utsikt över landskapet som är öppet och varierat.

Hänsyn har tagits till de naturvärden och fornlämningsområden som finns när tomtavgränsningarna har gjorts. Ett par områden av visst värde i naturinventeringen ingår i kvartersmarken, där främst florans värde är värdefull. Inom kvartersmarken är ett av de två träd (nr 19 apel) som bedömts som värdefulla i naturvärdesinventeringen avverkat på grund av att det skadades vid avverkningen av granskog. Samtliga tomter gränsar till den omgivande naturmarken. Det är generellt värdefullt om den ursprungliga markvegetationen bevaras och hävdas inom tomterna och att befintliga träd sparas i så stor utsträckning som det är möjligt.

Tomterna är förhållandevis stora för att erbjuda kvalitet i form av utrymme och att möjliggöra ett byggande som är anpassat till terrängen och naturen. Så långt det är möjligt med hänsyn till terrängen bör grundläggning ske så

att byggnaderna ”landar” på marken. Minsta avstånd till fastighetsgräns är 4,5 meter för huvudbyggnader och 2 meter för komplementbyggnader.

Planbestämmelserna medger att en- och tvåbostadshus får byggas i hela området. Souterränghus får byggas där nivåskillnaderna tillåter det, och inom föreskrivna nock- och byggnadshöjder.

Minsta fastighetsarea varierar mellan 2000 kvadratmeter (d_2) och 2500 kvadratmeter (d_1) för en- och tvåbostadshus (f_1). Tomterna kan i praktiken bli ganska mycket större än minsta fastighetsarea.

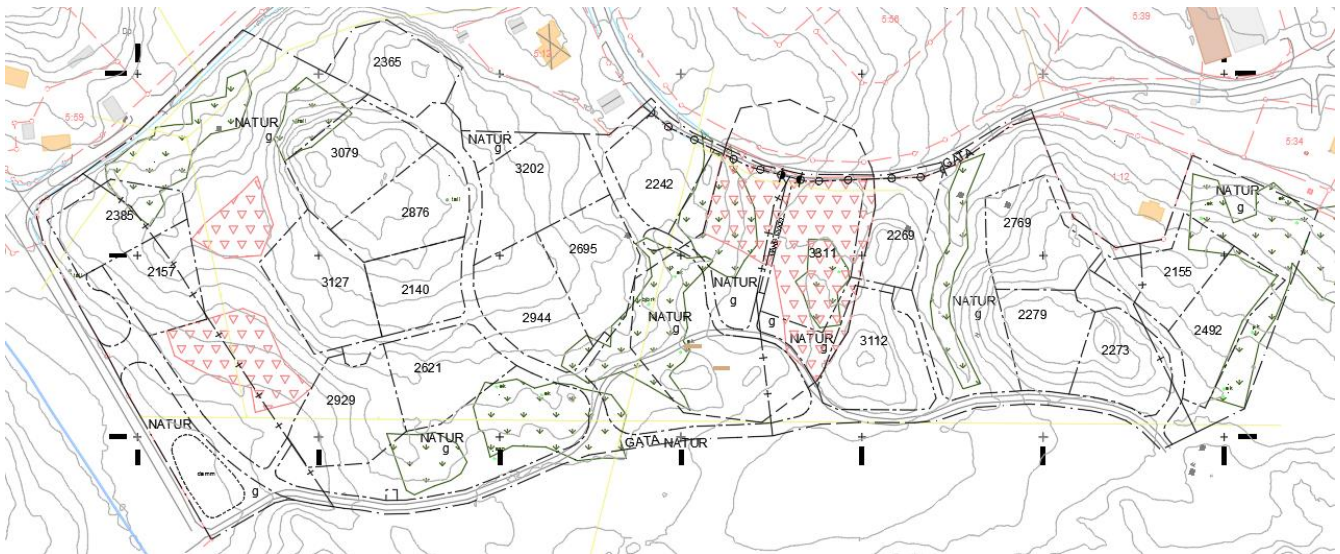


Illustration fastighetsareor.

Största bruttoarea¹ för huvudbyggnad är 270 kvadratmeter (e_1). Största sammanlagda byggnadsarea² för komplementbyggnader är här 110 kvadratmeter, där enskild komplementbyggnad inte får vara större än 70 kvadratmeter. Om huvudbyggnad och komplementbyggnader sammanbyggs, är den sammanlagda byggnadsarean 270 m². Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Attefallshus får uppföras utöver angiven byggrätt.

Högsta byggnadshöjd är 6 meter och högsta nockhöjd 8,5 meter inom flertalet tomter. För de tomter (blivande fastigheter) som ligger på nordvästra krönet av berget, är högsta byggnadshöjd 3,5 meter och högsta nockhöjd 6 meter för att byggnaderna inte ska ge ett för dominerande intryck. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter i hela området.

¹ Bruttoarea är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Öppenarea som carport och bygglovspliktig altan räknas in i bruttoarean.

² Byggnadsarea är den area byggnaden upptar på marken. Öppenarea som carport och bygglovspliktig altan räknas in i byggnadsarean.

Radonundersökningar bör utföras innan byggnation påbörjas. Alternativt krävs radonsäkert eller radonskyddande byggandssätt, med tanke på berggrunden kan innehålla radon.

Tillgänglighet

Tomter ska enligt Plan- och bygglagen utformas så att de är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet, om det inte med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt är orimligt. Vissa tomter har nivåskillnader som kan leda till att angöringen inom den enskilda tomten måste studeras noggrant så att bostadens entré kan nås för människor med nedsatt rörelseförmåga. Både de utvändiga och invändiga tillgänglighetskraven beskrivs i Boverkets byggregler (BBR).

Natur, allmän platsmark

Den naturvärdesinventering och arkeologiska utredning som gjorts har varit styrande för hur mycket av naturmarken som sparats från kvartersmark. Endast delar av områden av visst intresse för naturvården och gränzoner, samt områden där inte värdefulla träd förekommer, ingår till mindre del i kvartersmarken.

Den gemensamma naturmarken kommer att utgöra ett tillskott i boendemiljön och är direkt nåbar från alla tomter. Släppen mellan tomterna gör också att smitvägar/stigar blir möjliga inom området. De gemensamma ytorna bör skötas i enlighet med de rekommendationer som finns i naturvärdesinventeringen, så att områdets mångfald säkerställs långsiktigt.

Strandskydd

Ett dike finns väster om planområdet, som leder till att strandskydd eventuellt måste upphävas för en del av detaljplanen. Om diket är artificiellt anlagt är bedömningen att det inte omfattas av strandskydd.

En periodvis vattenfylld bäck som är cirka 0,5 meter bred, rinner igenom en bäckravin inom område 004 i naturvärdsinventeringen, och som sannolikt omfattas av strandskydd. Det inventerade området är 5 meter på vardera sidan av bäcken. Inventeringen säger att området är viktigt för biologisk mångfald, särskilt viktigt för groddjur. Den biologiska kommentaren är att området sannolikt har en historia som öppen mark, ängs- eller åkermark och att bäcken med fördel kan röjas fram. Då den biologiska mångfalden för bäcken inte skadas om marken runt om blir öppen, har detaljplanen utformats så att bäckravins bredd är 30-50 meter mellan tomterna.

Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet i ett område om strandskyddet gäller vid ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten (Miljöbalken 7 kap 18 § p 1, 2). Ett upphävande får göras endast om vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare och om det finns särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anser kommunen att Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 5 kan åberopas, att områdets utbyggnad avser ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i detta fall tätortsutveckling. Både för diket och för bäcken gäller också att området har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften och att åtgärden inte försämrar allmänhetens tillgång till strandområden eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande är upprättat (Tyréns 2017-05-23): *Inom detaljplanelområdet är de geotekniska förutsättningarna för att bygga och grundlägga bostäder till synes goda. Beroende på husens placering kan sprängning komma att bli aktuellt då berg i dagen förekommer i större delen av området. Enligt jordartskartan förekommer enstaka områden av postglacial lera, i de fall schakter utförs inom dessa bör lokal schaktstabilitet beaktas. Grundvattensituationen i lokala sänkor bör observeras genom övervakning med förslagsvis grundvattenrör. Ska hus placeras i sänkor bör huset förses med fullgod dränering.*

Kvartsrika bergarter har generellt en hög uranhalt, sönderfallsprodukten av uran är radon. Då ingen kartläggning av markradon finns för området bör radonundersökningar utföras innan byggnation påbörjas. Alternativt kan planerade byggnader radonsäkras från start.

Inför sprängning ska alltid en riskanalys göras för att kartlägga eventuell påverkan av omgivande bebyggelse. Besiktning ska ske inför sprängning om analysen visar att det finns risk för att intilliggande hus kan påverkas.

Gator

Området kommer att kunna nås med bil från den befintliga vägen väster om området (förlängningen av Grännäsvägen). En ny tillfart görs norr om befintlig utfart där siktförhållandena är bättre än vid den befintliga anslutningen (foto sid 14). I norr från Grännäs – Sjögärdet kommer området kunna nås via en gång- och cykelväg som sedan ansluter till gatustrukturen i området. Plankartan säkerställer att en cykelfälla ska finnas här för att förhindra otillåten in- och utfart.

De gator som planeras i området kommer att ha en ganska enkel standard och vara belagda med grus. Körbanebreddens är cirka 4,5 meter. Område för diken på vardera sidan leder till att bredden på gatumarken är cirka 7 meter. På kortare och enstaka sträckor är lutningen upp till närmare 10 procent. Vändplaner med erforderlig radie för exempelvis sopbilar är planerade i änden av gator med fler än 2 tomter. Tillfarter till enstaka fastigheter är cirka 4 meter breda. Med undantag för de kortaste anslutningarna förses de med en vändplan som medger vändning av mindre lastbil. Vid samtliga vändplaner finns utrymme för snöupplag inom naturmarken.



Planområdet sett från tillfartsvägen i sydväst. Luftledning kommer att grävas ned. Den befintliga utfarten kommer att stängas och ny anläggas åt vänster i bild.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

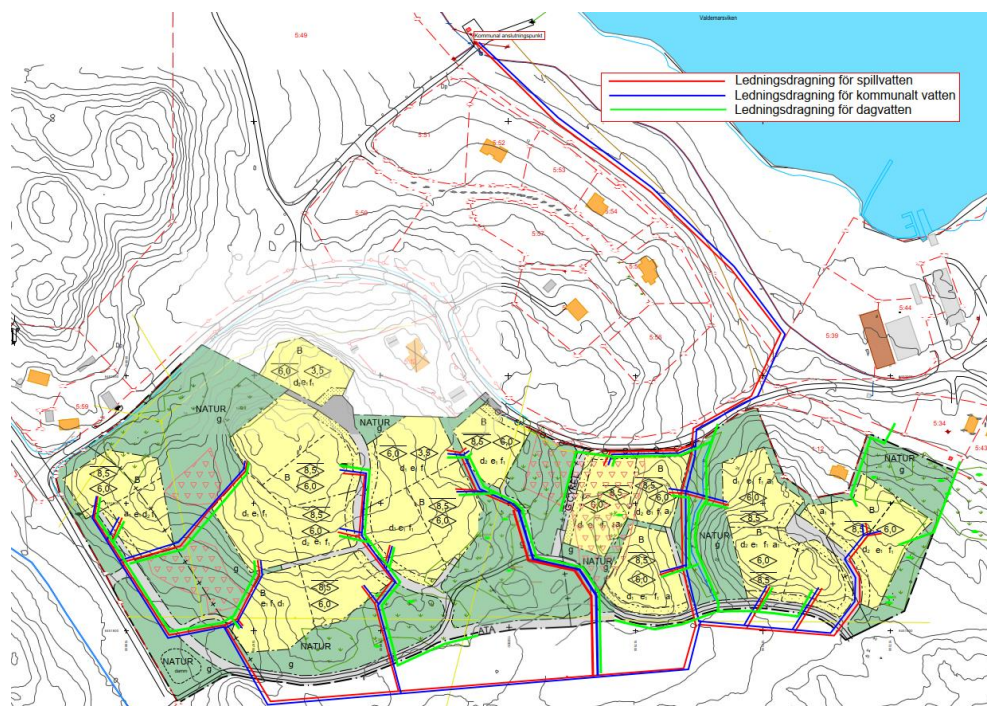


Illustration av tänkt vatten- avlopps- och dagvattenhantering i området.

Vatten och avlopp ansluts till kommunens nät med anslutningspunkt norr om planområdet. Avlopp och vattenledningar förläggs med självfall längs gatorna eller genom naturområdena. Anläggningen kommer att utgöra en samfällighet.

EI, värme, elektronisk kommunikation

E-on är huvudman för elnätet, och Skanova (Telia) är huvudman för det fasta telenätet. Ett utrymme för nätstation är placerat sydväst i planområdet. Några luftledningarna passerar planområdet. Kontakter är tagna med ledningsägaren att ledningarna ska grävas ned och läggas i gatu- eller naturmark.

Husen i området kommer att värmas upp med enskilda lösningar.

Fiberutbyggnad kommer att bli aktuellt.

Avfall

Sophämtning är planerad att ske fastighetsvis, där tunnorna ställs ut vid närmaste gata, eller samlas ihop vid de större vändplanerna. Radien på de större vändplanerna är tillräcklig för vändning av sopbil, utan att backning ska behövas.

Dagvatten

Terrängen består av, som tidigare beskrivits, en del berg men även bördigare partier (Avlopp & Kretslopp i Östergötland AB 2018-05-24). Genomsläppligheten bedöms som medelgod (bortsett från delar med berg). Dagvattnet kommer till största delen att tas om hand lokalt (LOD) genom infiltration och avdunstning. Samtliga fastigheter har en anvisad plats där dagvatten som inte tas om hand på tomten ska ledas av och i huvudsak sker avrinning ut i befintliga diken utmed väg eller åker samt några även till befintliga skogsdiken. Dikena som finns är grunda och har svaga lutningar samt riklig växtlighet vilket i sin tur gör att det kommer vara minimalt med vatten som leds vidare från området. Några fastigheter kommer släppa ut dagvattnet i stenkistor i sluttning ned mot bäcken och även där kommer det spridas i naturen innan det når vattendraget och några kommer leda av vattnet mot en damm som byggs för fördröjning. I de fall det finns trummor och dagvattenbrunnar för befintliga diken kommer de säkerställas och dimensioneras upp så det inte föreligger någon risk för översvämning vid kraftig nederbörd. Där det inte kan ske, kommer dagvattnet att ledas bort. En vattendelare fördelar avrinningen så att merparten av vattnet rinner mot Valdemarsviken. Andelen icke genomsläppliga ytor i området kommer att vara relativt begränsade, genom att gatorna blir grusade och genomsläpplig markbeläggning inom tomterna rekommenderas. Tomterna är mycket rymliga i förhållande till byggrätten, där hårdgjord yta, det vill säga byggnader och markbeläggning uppskattningsvis utgör max 20 % av fastighetsarean, ofta betydligt mindre andel.

Vattnet kommer även att ledas bort i öppna diken längs gatorna till naturliga lågpunkter som finns i området. Där nya tomter planeras som ligger ovanför befintlig och tillkommande bebyggelse, krävs avskärande diken så att dagvattnet inte kommer att påverka de nedanförliggande tomterna. För den del av planområdet som lutar åt norr kan dagvattnet ledas vidare via diken/ledningarna i Sjögärdet och ut i Valdemarsviken. Den bäck som finns i planområ-

dets östra del kommer att ha en viktig funktion i dagvattenhanteringen. Genomföringar i vägen dimensioneras så att avledning kan ske utan risk för översvämning.

Plats reserveras för dagvattendamm i planområdets västra del med en illustration på plankartan om behov av fördröjning uppstår i detta läge. I planområdets östra del finns sämre förutsättningar för fördröjning av dagvatten utanför tomtmarken, marken är dock mer genomsläpplig i denna del, vilket gynnar lokalt omhändertagande. Se karta på sid 14.

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 och VA-anläggningar prövas och genomförs enligt respektive lag.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas antas under våren 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.

Genomförande inom allmän plats

Huvudmannaskap för gator och allmän plats

Huvudmannaskapet för gatorna och den allmänna platsmarken inom planområdet är enskilt enligt gemensamt beslut från exploatören och kommunen. Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap ska motiveras, eftersom det innebär ett avsteg från huvudregeln med kommunalt huvudmannaskap. Motiven för enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger i Valdemarsviks utkant och att gatorna i det i norr angränsande området Sjögärdet också är samfällda. Viss enhetlighet uppnås därför med enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsmarken har ett stort värde lokalt, men är inte i ett kommunalt perspektiv så central för allmänhetens tillträde till området.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av gatorna i området.

I samband med genomförande av detaljplanen måste hänsyn tas till Östgötaleden. Gångtrafik längs med leden får inte hindras. Om exploatören anser det vara lämpligare att dra om leden får detta endast göras efter överenskommelse med kommunen.

Länsstyrelsen har ställt krav att person från länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska närvara när tillfartsvägen över bytomten, till den enstaka tomten anläggs, se karta på sid 9. Detsamma gäller vid eventuell nedgrävning av ledningar.

Huvudmannaskap för el, tele med mera

E.on är huvudman för elnätet, och Skanova (Telia) är huvudman för det fasta telenätet. En transformatorstation är planerad i området.

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

Exploatören ansvarar för att ta kontakt med ledningsägare för erforderlig flytt och/eller markförläggning av de befintliga ledningarna i området.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp, dagvatten

Huvudmannaskapet för vatten- och avloppsvattenanläggningen i området är enskilt. Exploatören ansvarar för utbyggnaden. Även huvudmannaskapet för dagvattenhanteringen är enskilt, och exploatören ansvarar för byggandet av eventuella dagvattenanläggningar.

Genomförande inom kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Bygglov kan ges när detaljplanen vunnit laga kraft och när fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Byggnad kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Avtal

Avtal angående framtagande av detaljplanen är upprättat mellan Valdemarsviks kommun och exploatören.

Ett exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och exploatören, som reglerar ansvarsfrågor och kostnader gällande genomförandet av detaljplanen. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för allmän platsmark och för gemensamma anläggningar. Anläggningar som ska omfattas är gator, gång- och cykelvägar, naturmark, vatten- och avloppsledningar, dagvattenanläggningar.

Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande:

- Naturvärdesinventering (Calluna 2017-04-21)
- Geotekniskt utlåtande (Tyréns 2017-05-23)
- Arkeologisk förundersökning (Sweco mars 2018)
- Analysrapport provtagningar (Eurofins 2017-12-12)
- Vatten- avlopps- och dagvattenutredning (Avlopp & Kretslopp i Östergötland AB 2018-05-24)

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden, fastighetsbildning

Fastighetsägare till Kägglå 1:13 är Magnus Gustafson och Mattias Gustafson, här kallad exploatören.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet i Linköping.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker på initiativ av exploatören. En exploateringsfastighet kommer att bildas, varefter tomter styckas av och gemensamhetsanläggningar bildas.

Fastighetsindelning

Plankartan redovisar gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark. Minsta fastighetsarea är 2000 m² respektive 2500 m². Illustrerad fastighetsindelning är en rekommendation och avvikelser får ske från den, inom ramen för planbestämmelserna, se illustration på sid 11.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening.

Gatemarken och naturmarken i planområdet kommer att ingå i gemensamhetsanläggning(ar). Skötseln av de gemensamma ytorna, gata respektive natur, ska ske genom nybildad(e) samfällighet(er) där de tillkommande fastigheterna i området ingår.

Exploateringsområdet kommer efter utbyggnad ha utfart mot en enskild väg som ingår i gemensamhetsanläggningen Valdemarsvik ga:2 och som idag förvaltas av vägsamfällighet Kägglå 15400. Vägsamfälligheten och exploatören är överens om att vägen mellan exploateringsområdets utfart och vägen mot Sjögärdet, ska ingå i den gemensamhetsanläggning som bildas för gatorna inom exploateringsområdet. I och med att en sträcka av Valdemarsvik ga:2 ska utgå och att nybildade fastigheter i kommande exploatering ska anslutas behöver Valdemarsvik ga:2 omprövas. Exploatören ska ansöka om omprövning av Valdemarsvik ga:2.

VA-anläggningen inom planområdet kommer att lösas genom att en samfällighetsförening bildas, och att en anslutningspunkt anvisas för påkoppling till det kommunala nätet. Exploatören har tecknat avtal för upplåtelse av utrymme för VA-ledningarna över fastigheten Valdemarsvik 5:49 och gemensamhetsanläggningen Valdemarsvik ga:1, se illustration på sid 14.

Flytt och/eller markförläggning av befintliga ledningar enligt föregående stycke kan påverka befintliga rättigheter. Exploatören ansöker om och bekostar eventuella erforderliga lantmäteriförrättningar för hantering av berörda rättigheter.

Ett område för placering av nätstation finns reserverat i exploateringsområdets sydvästra del, användningsbestämmelse E₁ i plankartan. Exploatören ska upplåta erforderlig rättighet till elnätets huvudman för anläggande av nätstationen.

Ekonomiska frågor

Tekniska åtgärder

Exploateringsavtalet reglerar de kostnader som uppstår till följd av genomförandet av detaljplanen. Exploatören fördelar därefter ut de kostnader som uppstår för planens genomförande genom tomtförsäljning.

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Fastighetsbildning mm

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören enligt förrättningsbeslut. Exploatören bekostar även anläggningsförrättningar och ledningsförrättningar. Förrättningskostnader ska betalas enligt lantmäteriets taxa.

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Planens konsekvenser

Inverkan på miljön

Planområdet består till största del av produktionsskog och stora delar är avverkad. De områden som inrymmer mer värdefulla avsnitt omfattas inte av bebyggelse, utan utgör naturmark.

Detaljplanens genomförande leder till en förändring av landskapsbilden och naturmiljön, då skog tas ned och ersätts med bebyggelse och vägar. Den pågående igenväxningen av tidigare ängs- och betesmarker hejdas och förutsättningar finns för att den hävdade floran och faunan åter kan utvecklas, om naturytorna sköts så att den tidigare hävden gynnas. De kulturmiljövärden som finns inom området kommer att utgöra en del av naturmarken och berörs därför inte.

En marginell ökning av trafiken är att vänta, dock berörs inte intilliggande bostäder. Luftkvaliteten kommer inte att försämrans.

Utsläpp av dagvatten (indirekt) till Valdemarsviken innebär en obefintlig påverkan eftersom risken för förorening från planområdet är försumbar.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, samt obruten kust. En viss påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet kan påräknas, då området blir bebyggt. Samtidigt får fler människor närhet till den värdefulla miljön. Att Östgötaleden passerar genom områdets södra del innebär att gående på denna sträcka kommer få dela utrymme med den trafik som uppstår till följd av utbyggnaden. Bedömningen är att trafiken inte kommer störa de gående då ökningen kommer vara marginell. Ledens markering måste beaktas i samband med exploateringen. För kringboende sker en viss påverkan genom att strövområdena minskar något, samt att fler människor rör sig längs vägarna.

Konsekvenser för ingående fastighet

En del av fastigheten Kägglå 1:13 ingår i planområdet. Detaljplanen säkerställer markanvändningen, uppdelat i allmän platsmark och kvartersmark.

Genom att nya fastigheter bildas och säljs, kommer de nya fastighetsägarna att bli medlemmar i de samfällighetsföreningar som bildas i området, och tar ansvar för dessa.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att marken förädlas genom att den omvandlas till kvartersmark, vilket påverkar värdet på marken. Eventuella kommunala konsekvenser regleras i exploateringsavtalet.

Sociala konsekvenser

Den förändring som sker genom planens genomförande kan medföra nya rörelsemönster i området, då skogsmark ersätts med bebyggelse. Befintlig vandringsled, Östgötaleden kan få ändrad sträckning, men påverkas i övrigt inte.

Behovet av omsorg i form av t ex skol- och förskoleplatser kan öka.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av arkitekt Anna Maria Häggblom och samhällsplanerare Johanna Stafström, Tyréns AB, i samarbete med Aline Eriksson och Niklas Andersson på Valdemarsviks kommun, och i samråd med exploatören.