

Detaljplan för fastighet **GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37 m.fl.**

PLAN.2012.8

Valdemarsviks kommun

Lagakrafthandling

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29 §113

Upprättad 2021-05-24

Laga kraft 2022-10-10,

Sista dag för genomförande 2037-10-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3	Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM).....	14
BAKGRUND	3	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	14
PLANENS SYFTE	4	Natur	14
PLANFÖRFARANDE.....	4	Miljöförhållanden	16
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	4	Bebyggelseområden	17
PLANDATA	4	Friytor.....	20
Läge, areal och omfattning	4	Vattenområden.....	21
Markägoförhållanden.....	5	Gator och trafik.....	21
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Teknisk försörjning.....	22
Översiktliga planer och program.....	5	Sociala frågor	23
Befintliga detaljplaner	7	GENOMFÖRANDE.....	24
Områdesbestämmelser och förordnanden	7	Organisatoriska frågor	24
<i>(strandkydd, biotopskydd, naturreservat)</i>	7	Avtal	25
Riksintressen	11	Fastighetsrättsliga frågor	25
Kommunala beslut	14	Ekonomiska frågor	26
		Konsekvenser av planens genomförande	27
		MEDVERKANDE I PLANARBETET	30
		BILAGOR	30

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan, granskningsutlåtande samt fastighetsförteckning. Till planhandlingarna ingår även en naturvärdesinventering samt dagvattenutredning.

BAKGRUND

2011 upphävdes två beslut gällande utvecklingen av campingverksamheten på Gryts Prästgård 1:37. Ett bygglov för uppställningsplatser upphävdes av Förvaltningsrätten i Linköping och ett bygglov för servicehus upphävdes av Kammarrätten i Jönköping. Dessa beslut grundades i att utvecklingen av området så som dessa lov medgav ska föregås av en planläggning där allmänna intressen och enskilda intressen kan vägas samman. Det är av denna anledning som ett planärende för att planlägga Gryts Prästgård 1:37 inleddes 2012.

Ett EU-projekt påbörjades årsskiftet 2018 med syfte att öka, samt skapa nya metoder för medborgardeltagande i kustnära lägen. Projektets namn var Coast4Us och var ett samarbete mellan svenska, lettiska, åländska och estniska kommuner. Projektet avslutades 2020.

Detaljplanearbete för Ekön har varit en del i projektet Coast4Us. Ekön valdes ut som pilotområde med grund i områdets unika karaktär som naturreservat med campingverksamhet samt privata fastigheter insprängda inom detta.

En omfattande medborgardialog är därför en del av detta planarbete och resultatet är ett försök att sammanväga åsikter och tankar från medborgare, fastighetsägare, verksamheter och kommunpolitiker.

Ett diskussionsmöte har genomfördes i oktober 2018 där allmänheten bjöds in till ett möte på campingen för att tillsammans diskutera och skissa på hur Ekön ska utvecklas.

En dialog har även förts med de fastighetsägare som finns inom planområdet för att dels säkerställa deras bostadsfastigheter dels lyfta deras idéer och synpunkter om utvecklingen av Eköns naturreservat.

Under samrådsskedet ställdes planförslaget ut på Ekön under ett antal dagar vilket gjorde det möjligt för

campingbesökare att ta del av planförslaget. Planförslaget har även varit utställt för en granskning och en förnyad granskning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att definiera hur naturreservatet för Ekön ska utvecklas i framtiden. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för att utveckla turism- och besöksnäringen i Valdemarsviks kommun.

Detta görs genom att reglera hur campingens verksamhet får vidgas i fråga om geografisk utbredning och byggrätt samt placering och omfattning av bryggor. Planen ämnar även till att säkerställa och utöka byggrätten för samtliga fastigheter inom planområdet. Den byggnation som uppförs inom campingområdet och bostadsfastigheterna skall, vad gäller utformning, ta hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär. Utvidgningen av campingområdet skall också anpassas efter de naturvärden som redovisas i naturvärdesinventeringen. Det är av vikt att framtida utveckling av området sker i samspel med naturreservatets syften och i enlighet med de riksintressen som berör området.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med utökat förfarande.

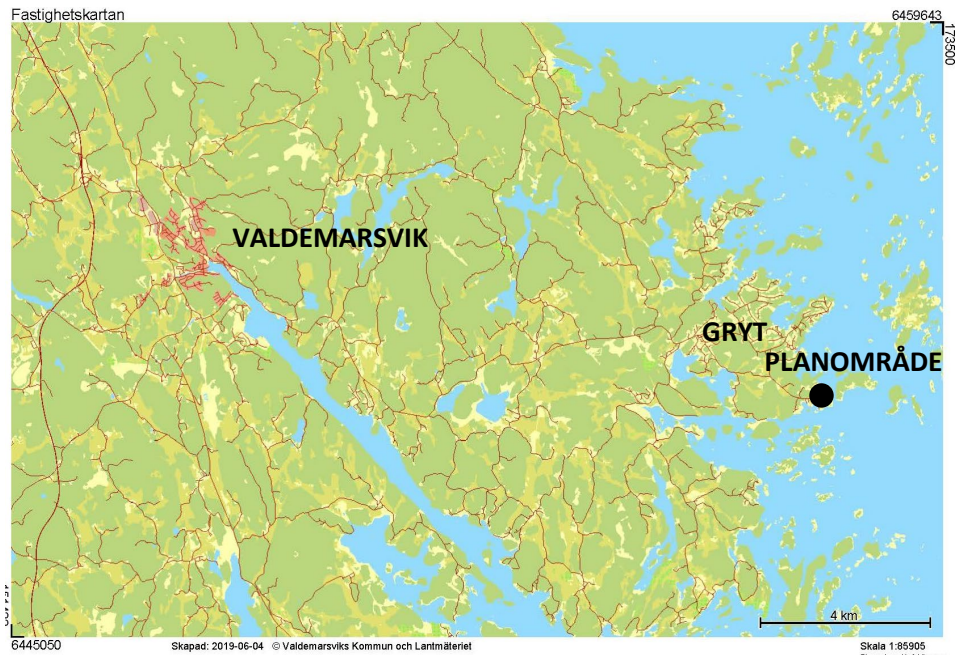
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

PLANDATA

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget på Ekön, cirka 3,3 kilometer från Gryt. Området gränsar till skärgården och Svenska kyrkans mark. Arealen är ca 70 ha.



Figur 1: Karta som visar planområdets lokalisering. Den svarta cirkeln visar planområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37 ägs av Valdemarsviks kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är mindre privata bostadsfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN

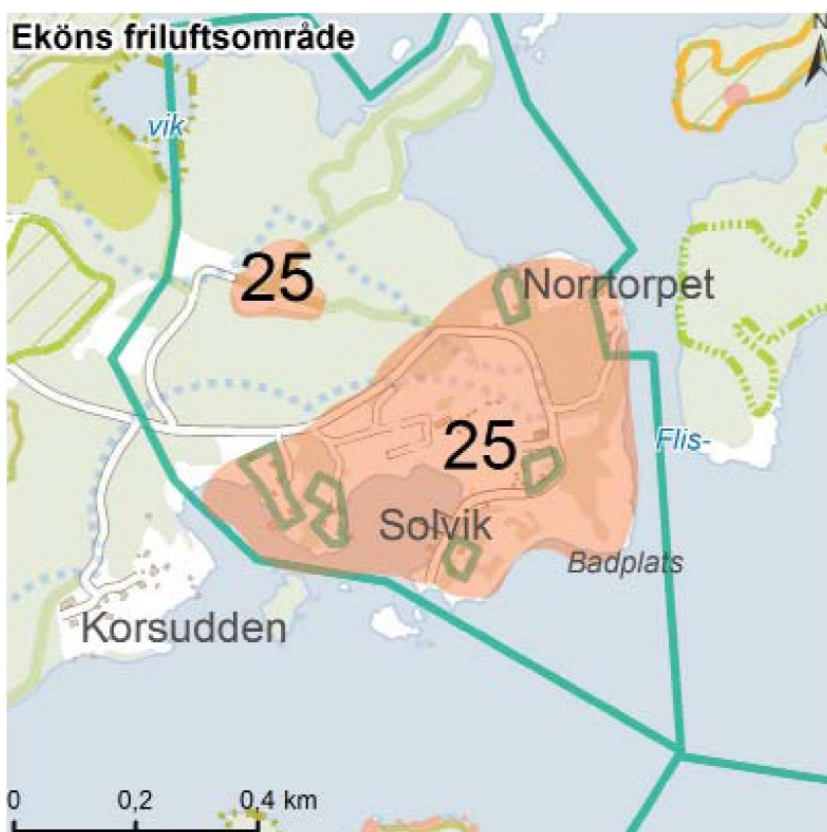
Eköns camping ska enligt översiktsplanen utvecklas. Gryt-Fyrudden har ett utbyggt vägnät, fungerande skärgårdstrafik, samhällsservice, målpunkter för besöksnäringen, genuin skärgårdsmiljö och ett strategiskt läge förhållandevis nära väg E22. Detta gör området till ett av kommunens mest intressanta områden. Skyddad natur finns inom Eköns naturreservat och riksintresse omfattar hela området. Detta utgör dock inte hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

Översiktsplanen uttrycker att Eköns camping och friluftsområde är mycket attraktivt och borde därför ges möjlighet att utvecklas, samt att befintlig bebyggelse säkerställs. Det föreslås i översiktsplanen att campingområdet utvidgas inom Eköns friluftsområde. Detta förutsätter att strandskyddet upphävs. Planförslaget ska ta hänsyn till risk för havsnivåhöjning samt att området

ingår i ett naturreservat. Området ligger dessutom till stora delar inom riksintresse för friluftsliv och för naturvård, samt delvis av riksintresse för kulturmiljövård. Det är därför av största vikt att framtida utveckling av området sker i samspel med naturreservatets syften och i enlighet med de riksintressen som berör området.

Vidare, uttrycks det även i översiktsplanen att kommunen behöver skapa flera boendemöjligheter vad gäller turism- och besöksnäringen. Ekön passar in i beskrivningen för områden där satsning bör ske.

- *”Det faktum att kommunen har få gästnätter i förhållande till antalet invånare pekar på att satsningar mot den rörliga turismen i form av olika typer av boenden, kan vara en utvecklingsmöjlighet för besöksnäringen. Valdemarsviks kommun har förhållandevis många naturreservat vilka bör betraktas som en tillgång för besöksnäringen. Genom förbättrad information om naturreservatens existens och innehåll, parallellt med att man utvecklar den fysiska tillgängligheten, möjliggörs ett aktivt utnyttjande av dessa som en resurs för besöksnäringen.” ÖP, 2018, s.34.*



Figur 2: De föreslagna områdena för campingens verksamhet stämmer överens med översiktsplanens utpekade områden för utveckling (25).

I Översiktsplanen ges också rekommendationer för byggande i skärgården. De som berör Eköns utveckling är:

- *Hänsyn ska tas till landskapsbilden, till natur- kulturmiljö- och friluftsvärden samt till eventuella störnings- och säkerhetsrisker.*
- *Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse.*
- *Anpassa byggnadernas läge på tomten efter byggnadssättet på platsen.*
- *Anpassa höjderna på tomterna till omgivningen så att det blir en naturlig övergång.*
- *Välj hustyp och färgsättning som anknyter till det äldre byggnadssättet.*

Planförslaget är således förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018).

Befintliga detaljplaner

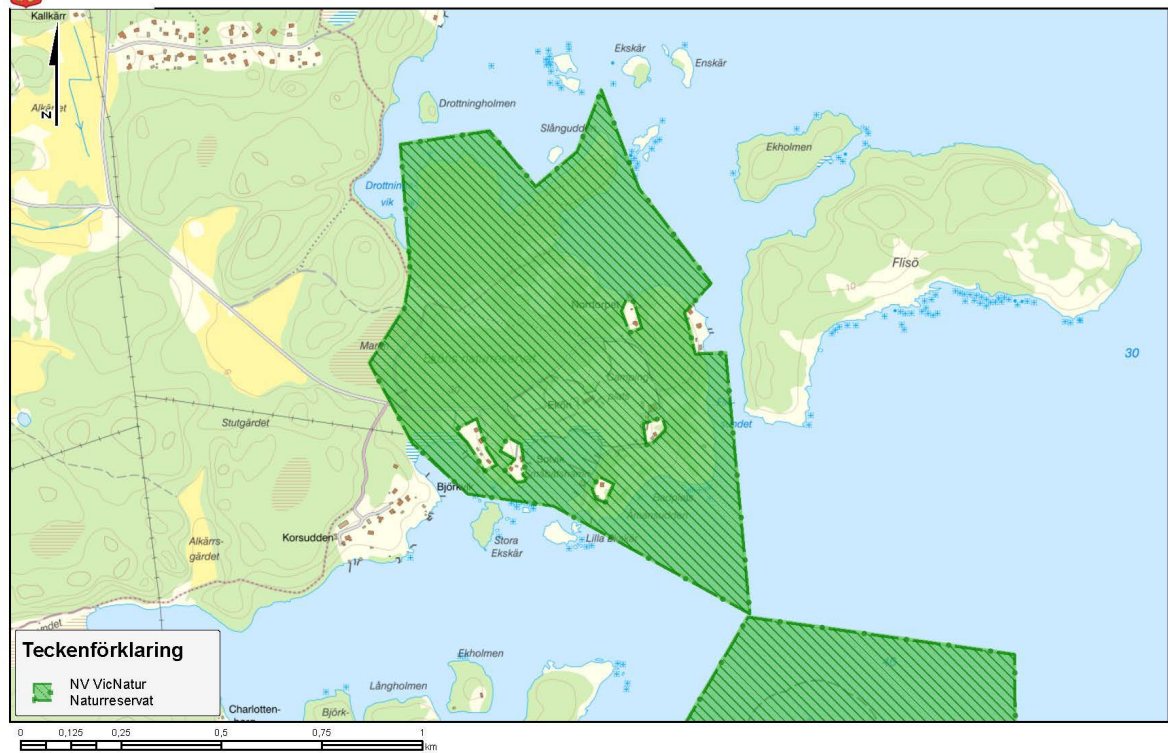
För området finns ingen gällande detaljplan.

Områdesbestämmelser och förordnanden

(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

NATURRESERVAT FÖR FASTIGHETEN PRÄSTGÅRDEN 1:37

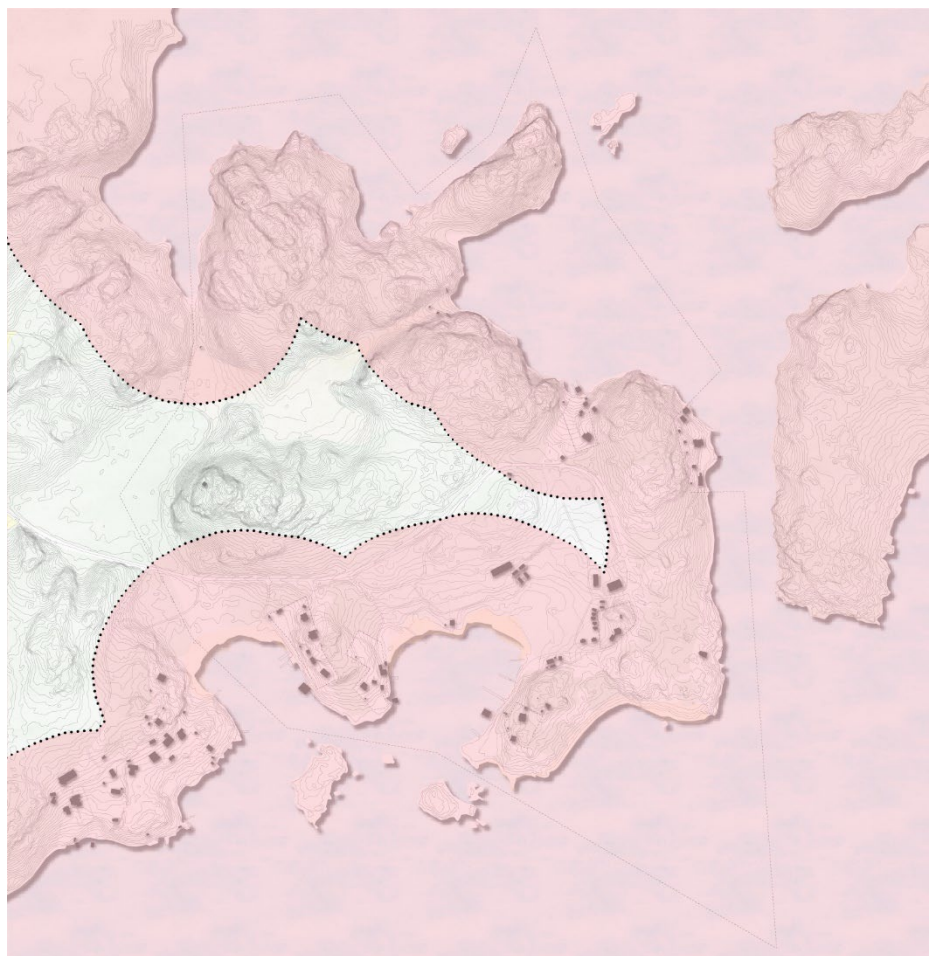
Hela planområdet omfattas av ett naturreservat sedan 1977. Naturreservatet bildades med anledning av att området är ett lättillgängligt kustområde med attraktiv natur samt är av stort värde för friluftslivet. Syftet med naturreservatet är att bevara ett värdefullt område för det rörliga friluftslivet samt genom diverse åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detta. Hänsyn ska tas till områdets karaktäristiska naturtyper och dess växt- och djurliv.



Figur 3: Det gröna området visar naturreservatets utbredning.

Förslaget anses inte påverka naturreservatet negativt då den utveckling av campingverksamheten som möjliggörs ger fler människor tillgänglighet till det rörliga friluftslivet.

STRANDSKYDD



Figur 4: Område med strandskydd är markerat i rött.

Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Inom planområdet gäller utökat strandskydd på 150 meter.

Strandskyddet upphävs på privata fastigheter, dock endast på land. I vattenområden fortsätter strandskyddet att gälla. Att upphäva strandskyddet för befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse på de privata fastigheterna inom planområdet bedöms inte påverka de aspekter som strandskyddet avser att beskydda. Fastigheterna är redan exploaterade med utspridd bebyggelse och tillgängligheten till strandområden anses inte bli förbättrad eller försämrade i samband med tillåten byggrätt. I flera fall begränsas bebyggelsen av pricktmark nära kustlinjen. Två fastigheter sträcker sig ut i vattnet och tillgängligheten till strandområdet är därför begränsad innan planläggning.

Befintlig och tillkommande bebyggelse på land som tillhör campingens verksamhet bedöms inte förhindra strandskyddets syften.

Länsstyrelsen beslutar om att upphävas strandskyddet inom områden för naturreservat. Parallellt med planprocessen har kommunen ansökt om att upphäva strandskyddet hos Länsstyrelsen. Upphävandet av strandskyddet berör vissa områden inom planområdet, såsom för befintliga byggnader och för områden där det planeras för bebyggelse. Länsstyrelsen har tagit ett beslut om att upphäva strandskyddet inom de områden som på plankartan omfattas av bestämmelsen för att strandskyddet är upphävt.

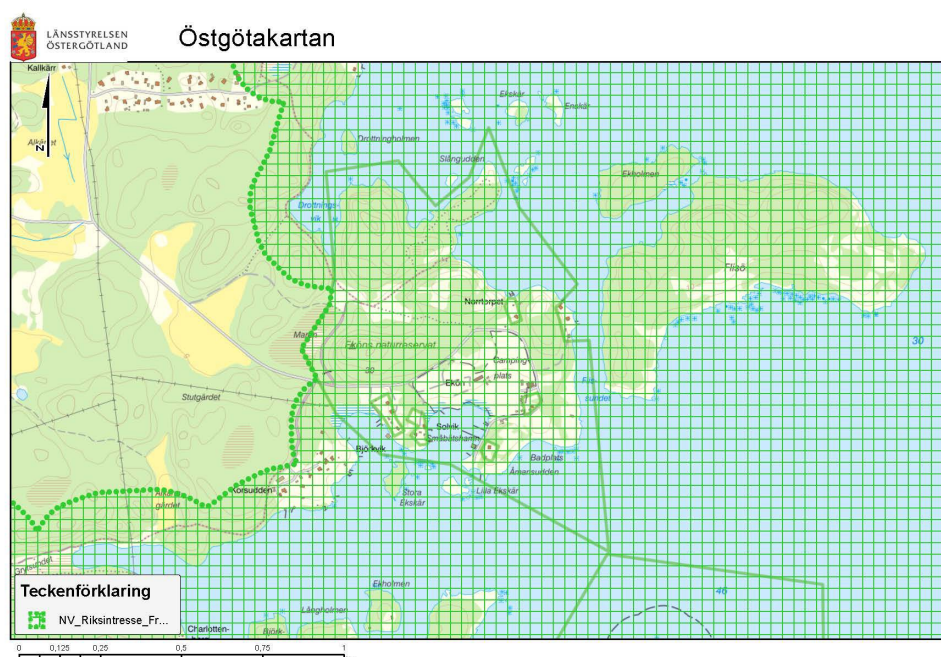
Strandskyddet är upphävt i de två områden för uthyrningsstugor inom befintligt campingområde nedanför hällmarksskogen söder om Ekövägen. Kommunen bedömer att dessa områden inte påverkar tillgängligheten till kusten i området.

På campingområdet finns flera befintliga byggnader. Att upphäva strandskyddet för dessa bedöms inte påverka tillgängligheten till strandområdet eller förändra situationen för djur- och växtlivet.

Både området för uthyrningsstugor samt ytorna för den befintliga bebyggelsen utgör ett sammanhållet område. Detta område anses redan vara ianspråktaget vilket är skälet till varför kommunen anser att strandskyddet bör upphävas här.

Strandskyddet upphävs inte inom vattenområden. Strandskyddsdispens i vattenområden ska sökas direkt hos Länsstyrelsen. I detaljplanens vattenområden finns byggrätter för att säkerställa båthus och bryggor, samt för att uppföra fler bryggor. När åtgärder inom vattenområden skall vidtas, behöver strandskyddsdispens ansökas hos Länsstyrelsen.

RIKSINTRESSET FÖR (RÖRLIGT) FRILUFTSLIV



Figur 5: Grönmarkerat område visar omfattningen av riksintresse för Rörligt Friluftsliv.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Den vidsträckt och finskurna Östgötaskärgården är av utomordentligt stort värde för friluftslivet.

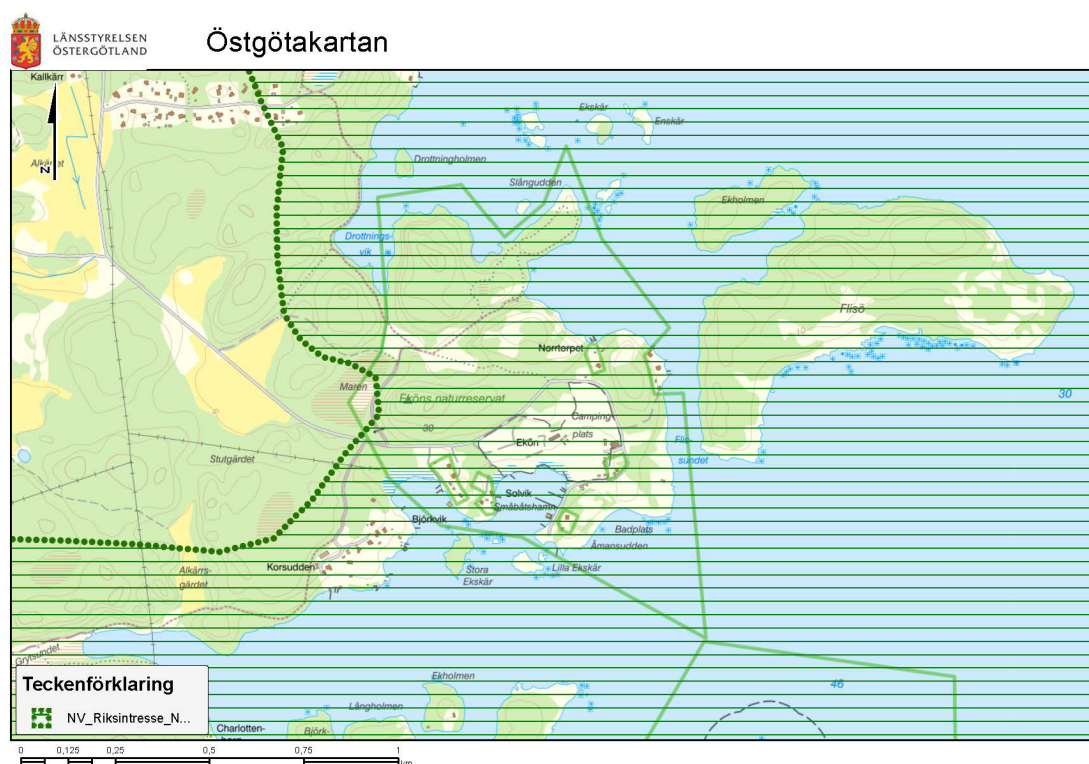
Huvudkriterierna för utpekandet av riksintresse-området är:

- Särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer.
- Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Detaljplanen ämnar inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt. Snarare att göra insatser för att utveckla friluftslivet i området genom att möjliggöra verksamheter för friluftslivet och upprätta fler bryggor för vattenknutna aktiviteter.

Den utveckling av campingen som föreslås bedöms inte påverka möjligheten till friluftaktiviteter i området genom att dessa placeras låglänt och ej i anslutning till kustlinjen.

RIKSINTRESSET FÖR NATURVÅRD

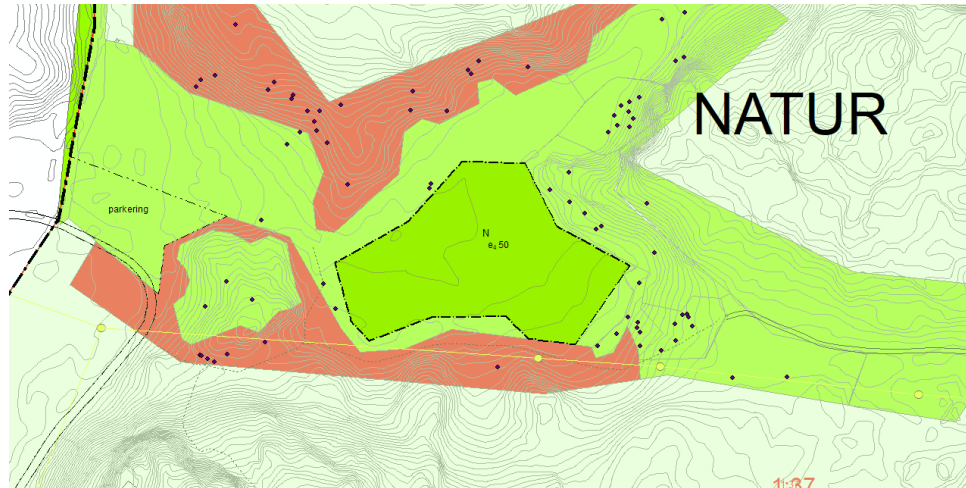


Figur 6: Grönt streckat område visar omfattningen av riksintresse för Naturvård.

Planområdet i sin helhet omfattas av Riksintresse för naturvård. Den vidsträckta och finskurna Östgötaskärgården med sin mångfald av naturmiljöer är en helt unik miljö och av utomordentligt stort naturvärde.

Inom detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering genomförts. Syftet med inventeringen var att undersöka hur campingen kan expandera i förhållande till naturvärden. Vidare, omfattas Eköns naturreservat även av en skötselplan där ett av syftena är att ta hänsyn till växt- och djurliv.

Riksintresset påverkas i den mån att campingverksamheten tillåts expandera på Ekön. Expanderingen inom redan befintligt campingområde går i linje med skötselplanen för Eköns naturreservat från 2007. Hällmarksskogen som ligger inom Ekövägen förblir oexploaterat. Ett föreslaget område för tältcamping har utformats utefter en genomförd naturvärdesinventering. Det området är enligt skötselplanen inte tillåtet att genomföra. För att tältcampingen skall kunna genomföras behöver skötselplanen uppdateras.



Figur 7: Bilden visar att inga inventerade arter ligger inom föreslaget campingområde. Inte heller gör campingområdet anspråk på de områden som i naturvärdesinventeringen bedömdes ha högt värde (rött i kartan).

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD



Figur 8: Rött streckat område visar omfattning av riksintresse för kulturmiljövård

Större delen av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Motiveringen för riksintresset är att Gryts skärgård är ett större sammanhängande kust- och skärgårdsmiljöområde där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar. Bosättningarna är etablerade under medeltiden.

Befintlig bebyggelse består mestadels av byggnader med skärgårdskaraktär. Byggnader har till största delen röda träfasader i stående panel, vita detaljer och sadeltak. Ny

bebyggelse ska förhålla sig till den befintliga byggnadskaraktären i området. Detta görs genom bestämmelser om varsamhet för befintlig bebyggelse och utformningskrav på ny bebyggelse.

RIKSINTRESSE FÖR OBRUTEN KUST

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresset för obruten kust, vilket gäller hela Östergötlands kust och skärgårdsområden.

Förslaget anses inte påverka riksintresset negativt då nya bryggor inte kommer påverka upplevelsen av sammanhängande kustområde utan snarare förhöja upplevelsen av kusten.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2013-01-07 § 3 beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

En UBM har upprättats. Den samlade bedömningen är att detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Området inom reservatet kännetecknas av hållmarker med mellanliggande dalgångar och låglänta strandpartier. Det finns spår av inlandsisen i form av jättegrytor i hållmarksmiljöerna samt zoner av klappersten i de nedre delarna av hållmarkskullarna vilka indikerar tidigare strandlinjers lägen. Förutom vassbevuxna ytor i anslutning till stranden samt en mindre sumpskog i reservatets västra del är markerna inom reservatet skarpa, torra eller friska.

Hållmarksmiljöerna är bevuxna med en gles skog där tall dominerar. Det finns inslag av gran samt lövträd som asp, björk, rönn och oxel. Det finns lite tätare skogsbestånd längs hållmarkskullarnas nedre delar, med tall som det

dominerande trädslaget men det finns vissa inslag av gran och ek. Trädskiktet på hållmarkerna är medelålders till gammalt och på vissa håll börjar träden nå kronmognad. Det finns äldre stubbar som antyder att plockhuggning har genomförts i någon form av småskaligt bondeskogsbruk. Det förekommer död ved i måttliga mängder, bland annat som lågor och torrträd av tall och gran. Det finns även död ved i form av döda grenar eller stampartier från de stående tallarna. De lågläntare delarna av naturreservatet innehåller äldre träd, både tall och ek, men i stort är skogen i sluttingarna lite yngre. Längst i väster finns en mindre sumpskog där yngre lövträd dominerar, som björk och klibbal.

Det finns en hel del buskar i de öppnare delarna av hållmarkerna samt i kantzoner mot annan mark, det handlar om främst en, men också blommande buskar och småträd av exempelvis slån, rosor, björnbär och vildapel. Det saknas ofta fältskikt på hållmarkerna men i svackor kan en hitta bergven, krustätel och vårspärgel. I övrigt är det lavar som dominerar, bland annat bägarlavar (*Cladonia* spp, renlavar, *Cladina* ssp) och tuschlav eller navellavar (*Lasallia pustulata* och *Umbilicaria* spp).

I skötselplanen beskrivs ängsmarkens största värde som en producent av pollen och nektar. I en naturvärdesinventering som genomfördes över delar av planområdet beskrevs området ha påtagligt biotopvärde och visst artvärde. Olika arter av flora som lokaliserades var bl. a. bockrot, gulmåra, ängsvädd och vårbrodd.

Kommunen bedömer att planförslaget i sin helhet innebär ringa påverkan på naturen inom planområdet. Genom detaljplanen fastställs även gränser för bebyggelse och därigenom skyddas naturmark genom planbestämmelser.

Ytterligare information om natur på Ekön kan läsas i Naturvärdesinventeringen (Bilaga 1).

LANDSKAP

Området har en sprickdalsterräng med glest bevuxna hållmarker och mellanliggande dalgångar av varierande storlek och djup, vilket är typiskt för det Östgötska kust- och skärgårdslandskapet. Det finns även tydliga spår efter inlandsisen på kustklipporna, bland annat så kallade jättegrytor.

Planförslaget möjliggör för en anläggning vid klippställarna i öst. Denna anläggning har för syfte att möjliggöra bad för fler personer, t. ex. personer med olika

funktionsvariationer. Att möjliggöra för detta vid klipporna i öst ökar tillgängligheten till vattnet och därav bidrar de till syftet med naturreservatet som står med i beslutet om att bilda reservatet 1977:

”Bevara ett för det rörliga friluftslivet värdefullt område och genom olika åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detta. I samband med detta är det även viktigt att ta hänsyn till de för området karaktäristiska naturtyperna samt växt- och djurlivet.”

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden inom reservatet består bland annat av hälleflintor eller leptiter, vilka är omvandlade vulkaniska bergarter med en granitisk mineralsammansättning. Denna typ av bergarter är relativt svårvittrade och ger till övervägande del en mager jordmån.

Det saknas lösa jordlager uppe på hållmarkerna medan en i zonen med klappersten hittar ett grunt och relativt magert jordtäckte. Det finns djupare jordar bestående av marina sediment i strandmiljöer och i dalgångar.

Miljöförhållanden

MILJÖKVALITETSNORMER

Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer. I en dagvattenutredning redovisas konsekvenserna av nya stugor med hänsyn till normerna för vatten och resultatet visade att inga värden överskrider förutsatt att föreslagna dagvattenlösningar genomförs. Eftersom stugorna i planförslaget har en annan placering än den som presenteras i utredningen behöver det svackdike som föreslås placeras på en ny plats. Lösningen är fortfarande användbar med samma dimensioner. Detta går att läsa i rapporten för dagvattenutredningen (bilaga 2).

FÖRORENAD MARK

Inom planområdet har ingen förorenad mark påträffats och eftersom det är ett naturreservat som tidigare varit äldre åkermark bedöms inte några vidare undersökningar av föroreningar vara nödvändiga.

RADON

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Eftersom planområdet omfattar kustområde finns det en risk gällande stigande havsnivåer. Planen ämnar inte göra någon befintlig byggnad planstridig. Därför tillåts befintlig bebyggelse och användningen av denna vara oförändrad i plan. Däremot begränsas ny bebyggelse till en nivå som överstiger +2,70 m räknat i RH2000.

Inom planområdet har inga övriga större störningar och risker identifierats. Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av detta.

Bebyggelseområden

BEBYGGELSE

I dagsläget finns det 10 bostadsfastigheter och ett campingområde inom planområdet. Bebyggelsen för bostadsfastigheterna har en stor variation när det kommer till höjd, storlek och karaktär. Storleken av huvudbyggnaderna varierar mellan ca 50 och 150 m². De flesta bostadsfastigheter har också en eller flera komplementbyggnader av varierad karaktär och storlek, de flesta håller sig dock under 30 m².

På campingområdet finns i nuläget ett servicehus, reception med restaurang, samt 13 stugor. Servicehus och reception är de byggnader som dominerar inom planområdet med storlek på över 200 m². Det finns 4 stugor, vilka har en storlek på ca 33 m², sedan finns det 9 stugor vilka har storlek mellan 18-22 m².

I övrigt finns det mindre byggnader för friluftslivet runt om i naturen – vindskydd, byggnad för kajakuthyrning, utkikstorn och dylikt. Det finns även båthus vilka ligger på kommunens mark men som privata fastigheter nyttjar genom servitut.

Förslaget medför att samtliga bostadsfastigheter får en ökad byggrätt. Denna ökning är satt så att fastigheter på Ekön får en mer homogen byggrätt och tar hänsyn till att bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4ab § inte tillåts inom planområdet eftersom området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård. Kommunen har i översiktsplanen tagit ställning till att bygglovsbefriade åtgärder inte skall gälla inom områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. I övrigt säkerställs den befintliga bebyggelsen på fastigheterna.

Inom det befintliga campingområdet möjliggörs två områden för tillfällig vistelse på ytor som idag till stor del upptas av uppställningsplatser. Dessa områden har

tillsammans en byggrätt på 790 m². I västra delen på en av dessa ytor finns idag redan 4 stugor med en storlek på ca 33 m². Stugorna föreslås max bli 50 m². I övrigt får campingområdet en byggrätt på 150 m² utöver de byggnader som finns där idag. Dessa säkerställs med byggrätter i detaljplanen.

En servicebyggnad på 50 m² får upprättas i det norra campingområdet.

Inom naturreservatet föreslås ett mindre område för bostadsändamål på ofri grund. En gäststuga nära Ekövägen med ett arrende för fritidshus.

Planen innebär att bygglov kan sökas för en expansion av campingen inom skötselområde 8 samt att bygglov kan sökas för ett servicehus i campingområdets centrala del. I samband med detta är det viktigt att hänsyn tas till skötselplanen som anger följande punkter gällande campingområdet:

”Bevarandemål och gynnsamt tillstånd

- *Skärgårdskaraktären i området ska bevaras. Målet ska vara att campingen ska smälta in väl i skärgårdsnaturen.*
- *Grövre träd >30 cm ska bevaras.*
- *Yngre träd och buskar ska finnas i sådan utsträckning att skärgårdskaraktären bevaras. En viss mängd yngre träd och buskar ska finnas mellan campingytorna och mellan vägar och campingytor för att i framtiden kunna ersätta de grövre träden och komplettera där inga grova träd finns idag.*
- *Träd som behöver fällas av säkerhetsskäl inom skötselområdet ska lämnas kvar som död ved för den biologiska mångfalden och för att skapa en vildmarkskaraktär. Träd som faller över stigar eller anläggningsytor kan, om det behövs för framkomligheten, flyttas till andra delar av naturreservatet.*

Löpande skötsel:

- *Området sköts som campingplats.”*



Figur 9: Kartan redovisar naturreservatets skötselområden. Hur de olika skötselområdena ska omvårdas, framgår i skötselplanen.

SERVICE

Inom planområdet finns restaurang med mindre kioskverksamhet.

Närmsta matvarubutik finns i Fyruddens hamn cirka 3,5 km från planområdet.

Närmsta förskola ligger i Gryt cirka 3 km från planområdet. Grundskola finns i Valdemarsviks tätort, cirka 20 km från planområdet. I tätorten finns övrig service.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Bebyggelsen på Ekön består främst av fritidshus av skärgårdskaraktär. Byggnader på Ekön består till största del av stående röd träpanel med vita knutar, sadeltak med röda tegelpannor och en vinkel på mellan 30-45 grader. Inom

området finns viss variation av detta. Därav behöver mer generella bestämmelser om byggnaders utformning råda.

På varje fastighet ska befintlig bebyggelses rådande karaktär bevaras med hänsyn till fasad- och takutformning. Detta gäller material, färg samt form. Ny bebyggelse ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsekaraktären som råder på fastigheten.

Gällande utformningen av campingen skall åtgärder som vidtas, anpassas till och smälta in i omgivningen och i skärgårdsmiljön.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. På Ekholmen intill planområdet finns det två husgrunder som inte har daterats tydligare.

SKYDDSRUM

Inom planområdet finns det ej några skyddsrum.

Friytor

PARK OCH NATURMILJÖ

Planområdet saknar parker, dock är planområdet ett naturreservat, vilket innebär att större delen är naturområde.

Naturmarken bevaras genom bestämmelsen NATUR, vilket medför att byggnader enbart får uppföras om de är för det rörliga friluftslivets behov. I planen säkerställs redan befintligt utkikstorn och vindskydd.

LEK OCH REKREATION

Intill campingverksamheten finns en lekplats. Denna är av sämre skick och behöver upprustas, därför möjliggör planförslaget ett större område där lekplats får upprättas.

Inom planområdet finns en verksamhet som hyr ut kajaker och anordnar kajakturer i skärgården. Denna verksamhet har användningen friluftsliv och camping (N) i plankartan.

I övrigt ger skärgårdsnaturen i området goda möjligheter till lek och rekreation genom bad och vandring.

Vattenområden

Inom planområdet finns ett omfattande vattenområde. Det finns i nuläget ett 10-tal bryggor i anslutning till Solvik. Planförslaget medför att två ytterligare bryggor kan upprättas i Solvik, men vattenområdet bedöms inte klara mer verksamhet än så. Ett område för bryggor föreslås även på Eköns östra sida för att möjliggöra bad vid klipporna.

Längst ut på Åmansudden, vid inloppet till Solviken, möjliggörs för ett vattenområde. Det vattenområdet är till för tillfälliga badbryggor som ligger i under sommaren.

En del av bostadsfastigheterna har bryggor, varav en del ligger inom fastigheten och andra ligger på kommunens mark men med servitut att nyttjas av bostadsfastigheterna. Enbart en fastighet, Gryts Prästgård 1:17, får en ytterligare möjlighet att upprätta en brygga på 31 m² samt utökad byggrätt för båthus. Dock upphävs strandskyddet inte i samband med detaljplanen för bryggor eller båthus inom planområdet.

Ett område för vattenanläggning i områdets östra del föreslås med syftet att tillgängliggöra området för fler människor som annars inte har den möjligheten. Till detta område kan en framkomlig väg inom natur anordnas. Strandskyddet upphävs inte inom detta område. Om några åtgärder vidtas, skall först en strandskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen.

Strandskyddet upphävs inte inom vattenområden. I detaljplanens vattenområden finns byggrätter för att säkerställa båthus och bryggor, samt för att uppföra fler bryggor. Strandskyddet är dock inte upphävt inom dessa områden. När åtgärder inom vattenområden skall vidtas, behöver strandskyddsdispens ansökas hos Länsstyrelsen.

Gator och trafik

VÄG OCH TRAFIK

Planområdet nås genom en 3 meter bred väg som ansluter till väg 212 och har sitt slut inom planområdet. Denna väg har bestämmelsen GATA₁ i plankartan och ämnas inte förändras genom planförslaget.

De vägar som omfattas av servitut föreslås i detaljplanen vara kvartersmark för trafik. Detta för att säkerställa servitutshavarnas rådighet över vägarna. Karaktären av dessa vägar bör bevaras och ej förändras.

PARKERING

Parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen förhåller sig till inmätningar av de befintliga parkeringarna i området idag. Parkeringsplatsen på Åmansudden regleras med en egenskapsbestämmelse som tillåter parkering i NATUR. Detsamma gäller den mindre parkeringsplats samt den större i anslutning till den väg som möjliggörs i planens västra del upp mot det norra campingområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats ligger cirka 20 minuters promenad från planområdet (1,5 km), där buss 464 trafikerar en rutt mellan Valdemarsvik och Fyrudden. Från Valdemarsviks tätort kan bussbyte ske till Söderköping och Norrköping. Från Fyrudden trafikerar Östgötatrafiken med båtar ut till vissa av skärgårdens öar.

I planen ges befintlig vändplats möjlighet att expandera så att kollektivtrafik har möjlighet att åka ut till Ekön. Detta skulle öka möjligheten att nyttja reservatet för flera grupper som inte har tillgång till bil, bland annat den yngre målgruppen. Detta kan även bidra till att färre väljer att ta bilen till Ekön vilket avlastar parkeringsplatser på Ekön.

CYKELTRAFIK

I nuläget finns ingen särskild cykelväg inom planområdet.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH SPILLVATTEN

I dagsläget är de flesta fastigheter anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De fastigheter som ej är anslutna har genomgått en genomförd kontroll under de senaste fem åren och är godkända.

DAGVATTEN

Det finns inget kommunalt dagvattennät inom planområdet. I samband med att kommunen föreslår nya stugor i anknötning till det befintliga campingområdet har en dagvattenutredning genomförts för att undersöka konsekvenserna av maximal bebyggelse. Resultatet av dagvattenutredningen visar att nya stugor inte skulle medföra negativa konsekvenser för recipienten vilket i detta fall är flisdjupet. Med förutsättningarna att kommunen genomför den dagvattenlösning som föreslås kan dagvattnet hanteras i direkt anslutning till området för

tillfällig vistelse och inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Eftersom stugorna i planförslaget har en annan placering än den som presenteras i utredningen behöver det svackdike som föreslås placeras på en ny plats. Lösningen är fortfarande användbar med samma dimensioner. För mer information, läs bilaga 2.

VÄRME

Enskild uppvärmning sker inom planområdet.

AVFALL

Kommunen ansvarar för avfallshantering inom planområdet.

EL OCH TELE

Det finns luftledningarna sydväst inom planområdet och dessa anses inte bli påverkade av planförslaget. Detsamma gäller ledningsrätten med ändamål starkström.

En befintlig nätstation har tillförts en användningsyta för transformatorstation för att säkerställa dess funktion.

Sociala frågor

TILLGÄNGLIGHET

I den dialog som förts med allmänheten har ökad tillgänglighet efterfrågats. I dagsläget är det svårt för människor med funktionsvariationer att röra sig i området. Genom ett språng eller någon form av hårdgjord yta vid klipporna kan kustområdet tillgängliggöras för de med funktionsvariationer.

Genom att upprätta parkeringsplatser vid Ekövägens södra del, förbättras tillgängligheten till skärgården för de som inte kan gå den bit från nuvarande parkering i anslutning till campingverksamheten.

TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET

Ökad tillgänglighet till och inom planområdet bidrar till en ökad möjlighet för en större variation av människor att besöka och nyttja området, vilket i sig kan bidra till att fler upplever sig trygga på Ekön.

BARNPERSPEKTIV

Planen skapar möjlighet för badbryggor i östra delen av Ekön, vilket kan ge en tryggare och mer barnanpassad

badupplevelse. Ifall en busshållplats skulle upprättas på Ekön skulle det innebära en större tillgänglighet för barn och ungdomar att nyttja området. Dessutom ges lekplatsen utrymme för att utökas och rustas upp.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd	Sommar 2019
Granskning	Sommar 2020
Förnyad Granskning	Vinter 2021
Antagande <i>(Kommunfullmäktige)</i>	Höst/Vinter 2021
Laga kraft	Vår/Sommar 2022

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna med undantag för ytor med beteckningen GATA₁ där enskilt huvudmannaskap råder. GATA₁ omfattas av en gemensamhetsanläggning där kommunens fastighet är delägare. Delägarna av gemensamhetsanläggningen föreslås ansvara för åtgärder inom GATA₁. I övrigt är fastighetsägarna och servitutshavarna ansvariga för åtgärder inom kvarteretsmark.

Kommunen åberopar, som särskilt skäl för att GATA₁ skall ha enskilt huvudmannaskap, att området är beläget på ett sådant avstånd från kommunens tätorter och offentlig service att det inte kan anses skäligt att kommunen skall besörja vägen i området. Vidare är planområdet i översiktsplanen angett som område för camping och friluftsliv. Område nyttjas främst under sommarhalvåret då

campingen har sin högsäsong. Gällande de privata bostadsfastigheterna är en övervägande andel fritidsbostäder som används periodvis vilket inte kan styrka att kommunen borde vara huvudman för GATA₁.

Avtal

PLANAFTAL

Inget planavtal har tecknats då kommunen bekostar detaljplanarbetet. Detaljplanen har också finansierats genom projektet Coast4Us.

EXPLOATERINGSAFTAL

Inget exploateringsavtal har tecknats för detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Inom planområdet finns ett antal servitut för båthus, samt bryggor som ligger på kommunens mark men som nyttjas av de privata fastighetsägarna. Det finns även servitut på vägar på kommunens mark vilka nyttjas av privata fastighetsägare.

Även vissa servitut finns på privata fastigheter som nyttjas av andra fastighetsägare.

Planen föreslår inte att nya servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas. Det skall i servitutsavtalen framgå vilka rättigheter och skyldigheter berörda fastighetsägare har, vilka är oberoende av detaljplanens utformning.

Det finns ett servitut för notplats som tillhör den avstyckade och kommunalägda fastigheten Gryts Prästgård 1:23 En notplats är till för att kunna hänga upp not – ett fiskenät bundet i garn. Huset inom området har tidigare nyttjats som bostad för campingarrendatorn. Detaljplanen möjliggör för bostad inom fastigheten. I och med att området styckades av innan planprocessen påbörjades så var med andra ord möjligt att sälja och privatisera området innan upprättandet av en detaljplan. Detaljplanen har ingen ytterligare påverkan på servitutet.

Servitut för vattenledning ligger i planen på allmän platsmark men avses inte förändras av planen. Ledningarna är redan befintliga. Kommunen gör bedömningen att

detaljplanen inte får några större konsekvenser på servitut för vattenledning.

Ekonomiska frågor

PLANEKONOMI

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren) med undantag för den allmän platsmark där enskilt huvudmannaskap råder.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

UTREDNINGAR

Utredningar som tagits fram under planarbetet är en naturvärdesinventering och en dagvattenutredning.

Naturvärdesinventering

Ecocom AB inventerade vattenområdet vid Drottningstugan, ängen där det tillkommande tältcampingen föreslås samt området för nya föreslagna campingstugor. Inventeringsområdet delades upp i mindre områden och klassificerades utifrån biotopvärde samt artvärde. Tältcampingen och campingstugorna är anpassade utifrån inventeringens resultat.

Dagvattenutredning

Afry genomförde under vintern en dagvattenutredning för att utreda konsekvenserna vid bebyggelse av stugor vid Ekövägen. Resultatet visade på att recipienten ej påverkas negativt vid tillkommande byggnation. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas vid tillkommande byggnation.

Konsekvenser av planens genomförande

KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV UBM

Den samlade bedömningen är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och därför har en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

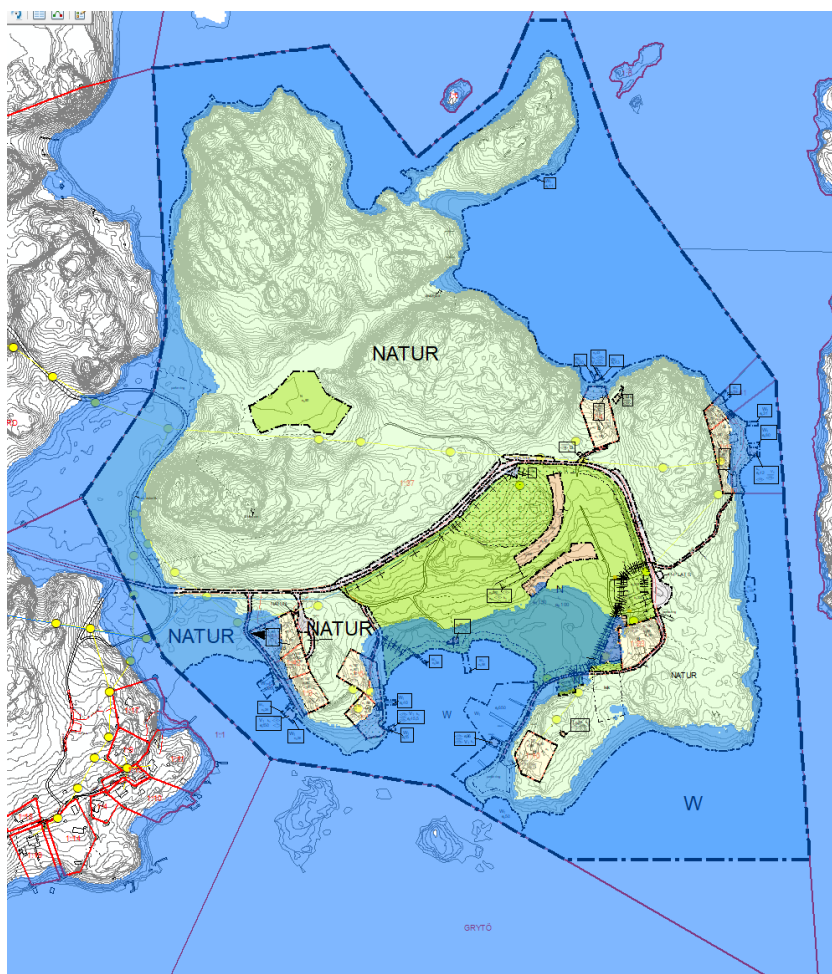
I planförslaget har bestämmelser utformats som tar hänsyn till bland annat kulturmiljö, översvänningsrisker samt skötselplanen. Hänsyn har tagits till genomförda utredningar som till viss del säkerställer att ny exploatering inte överskrider miljö kvalitetsnormer.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget medför en ökad tillgänglighet inom Eköns naturreservat. Detta innebär att fler människor med olika förutsättningar kan besöka och nyttja området.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Fastighetsägare inom planområde får genom planförslaget ökad byggrätt vilket medför att deras fastigheter kan öka i värde, samt nyttjas i större utsträckning. I planförslaget har hänsyn tagits till potentiella havsnivåhöjningar och bebyggelse begränsas till stor del till över nivån + 2,70 räknat i RH 2000. Dock tillåts befintlig bebyggelse under denna nivå. Tillkommande byggnader skall anpassas till omgivningens karaktärsdrag.



Figur 10: Kartan visar vilka områden som översvämmas om havsnivån ligger på nivå +2,70 m räknat RH 2000

Detaljplanen möjliggör för att campingområdet (med användningsbestämmelserna N, O, ON, och T1) ska kunna säljas av från kommunen, om så önskas. Området är skyddat av bestämmelsen för camping och har begränsningar gällande vilka typer byggnationer som får uppföras, var de får uppföras och hur byggnationen skall få se ut. Således bidrar detaljplanen med ett skydd om att området ska vara möjligt för turism och friluftsliv. Dessutom, om området skulle säljas, måste den framtida fastighetsägaren förhålla sig till skötselplanen. Området kan komma att bli mer privatiserat men användningen kommer inte att ändras. Konsekvenserna av detaljplanen anses därmed inte blir annorlunda från dagsläget. Detaljplanen antas inte bidra med sådana konsekvenser som på något sätt skulle bidra till en begränsning för berörda fastighetsägare och sakägare. I servitutsavtalen skall det vara förtydligt vilka skyldigheter och rättigheter fastighetsägare har.

Campingområdet, norr om Ekövägen är inte tillåtet enligt skötselplanen. Det är inte heller säkerställt att skötselplanen går att ändra så att tältcampingen är möjlig att genomföra.

En konsekvens kan bli att skötselplanen då förhindrar ett genomförande av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar och servitut antas inte ge några konsekvenser. Till dessa anläggningar och servitut skall de finnas avtal där det ska framgå vilka rättigheter och vilket ansvar berörda parter har. Därmed är tillgången till väg/båtplatser etc säkerställd och riskeras inte upphöra i och med att området eventuellt privatiseras.

GATA₁ omfattas av en gemensamhetsanläggning där kommunens fastighet är delägare. Delägarna av gemensamhetsanläggningen föreslås ansvara för åtgärder inom GATA₁.

KONSEKVENSER FÖR NATURRESERVATET

Tre områden i planen omfattar byggnader på ofri grund. I planens norra del möjliggörs användningen bostad för en existerande arrendetomt samt för en gäststuga söder om fastighet Gryts Prästgård 1:4. Ett arrendeavtal föreslås bli upprättat då fastighetsägarna har yrkat att de önskar kunna nyttja byggnaden. I söder får befintlig stuga användning natur och möjligheten till att nyttja byggnaden tas därmed bort.

Kommunen önskar värna om både naturreservatet och campingen. Kommunen gör bedömningen att dessa intressen inte nödvändigtvis står i konflikt med varandra. Att möjliggöra för uthyrningsstugor inom befintligt campingområde gör att campingen kan expandera inom sitt område och tar inte någon ny plats i anspråk. Marken framgår också i skötselplanen som område för camping.

Gällande campingområdet i norra området så har det gjorts en naturvärdesinventering för att undersöka om och i så fall var det är lämpligast att uppföra ett campingområde för tält. Det område där tältcampingen föreslås är det område som anses lämpligast utifrån var det finns värdefulla naturvärden. För att kunna genomföra tältcampingen behöver även skötselplanen revideras. Området kan komma att påverkas av exploatering, men kommunen har försökt ta så stor hänsyn som möjligt till att inte skada värdefulla naturvärden. Kommunen ställer sig också positiv till att tillgängliggöra naturreservaten för att gynna besöksnäringen. En del i det är att möjliggöra för olika typer av övernattningsmöjligheter.

Det möjliggörs för fler bryggor i vattenområdena. Strandskyddet är dock inte upphävt inom vattenområden

utan dispens skall sökas hos Länsstyrelsen vid eventuell framtida anordning. För att Länsstyrelsen ska bevilja en dispens får ansökt åtgärd inte inkräkta på strandskyddets syfte om att säkra allmänhetens tillgång till strandområde och naturvärden på land och i vatten.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsviks kommun

Detaljplanen har upprättats av Erik Widell, Planarkitekt Valdemarsviks kommun och Stina Andersson, Planarkitekt, Valdemarsviks kommun.

BILAGOR

Bilaga 1 - *Naturvärdesinventering Ekön 2019 – Ecocom AB (2019)*

Bilaga 2 - *Dagvattenutredning inför detaljplaneläggning av detaljplaneområde Gryts Prästgård 1:37 m.fl. i Valdemarsviks kommun – AFRY, ÅF PÖYRY (2020)*