



P17.109

**DETALJPLAN för del av
HUMMELVIK 1:1
i GRYT, Valdemarsviks
kommun**

ANTAGANDEHANDLINGAR:

- * Plankarta i skala 1:2000 och grundkarta
- * Illustrationskarta
- * Planbeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * MKB
- * Naturvärdesinventering Hummelvik 1:1, Gryt, Valdemarsviks kommun inför fortsatt arbete med detaljplan. Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, dec 2011-dec 2012
- * Kulturhistoriskt planeringsunderlag. Riksantikvarieämbetet 2012-02-09
- * Hydrologisk studie av område vid Hummelvik, Gryt, Valdemarsviks kommun, Östergötlands län. Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, maj 201

Antagen av kommunfullmäktige 2019-05-27 §64
Laga kraft 2019-06-28
Sista dag för genomförandetiden 2024-06-28

- * Kompletterande geohydrologisk kommentar i samband med utskick av material för samråd rörande detaljplan för Hummelvik, Gryt. Hamra konsult - natur, bild och ljud HB, 2017-08-02
- * Översiktlig miljöteknisk utredning, Stuktor 2018-07-05
- * Bullerutredning, Akustikkonsulten, kompletterad 2019-03-22
- * Hydrogeologisk undersökning för vattenborrning, Terra Fogestam EF 2018-06-04
- * Komplettering Terra Fogestam EF 2019-03-25
- * Vattenprov, Alcontrol Laboratories 2017-06-08

Upprättad den 17 april 2019
LEIF LEANDERTZ
ARKITEKTKONTOR AB

Leif Leandertz

Detaljplan för del av

Hummelvik 1:1

i Gryt,

Valdemarsviks kommun

2019 04 17

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan upprättas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse invid Gryts Varv. Gryts Varv är detaljplanelagt för ändamålet marina, vilket innebär, att förutom varvsverksamheten, ska det rymma ett besöksmål och en bas och utgångspunkt för turism och det rörliga friluftslivet i skärgården. En fortsatt utbyggnad är önskvärd för att ge ett större underlag för ett serviceutbud med butiker, restauranger, båtservice, organiserade utflykter, exkursioner mm. Denna detaljplan görs i första hand för att erbjuda möjligheter att bo i skärgården men också för att medge fritidsboende i direkt anslutning till marinan. Bostadskvarteren föreslås byggas utanför det allmänna strandskyddsområdet men nära kontakt till stranden och marinan där bostäderna kommer att kunna utnyttja den service som där erbjuds. Bostadshusen skall byggas i en våning och i två våningar där terränganpassning så kräver. Befintlig tallvegetation skall så långt som möjligt bibehållas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet vid södra stranden av Hummelviksfjärden som i sin tur ligger omedelbart söder om Gryts tätort.

Areal

Planområdet omfattar en areal av 25,2 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar en del av Hummelvik 1:1 och en del av Hummelvik 1:27 och gränsar till de nyligen tillkomna fastigheter Hummelvik 1:27-30 och 1:15 samt Lilla Vik 1:2.

Fastigheten Hummelvik 1:1 är i privat ägo och Hummelvik 1:27 tillhör Gryts varv och Marina.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Valdemarsviks kommun är antagen av Kommunfullmäktige 2018-03-18.

I Översiktsplan för Valdemarsviks kommun, som nu är antagen, är området utpekad som Utvecklingsområde med följande motivering: ”Planläggning för bostäder pågår (2017) i anslutning till Gryts Varv. Det generella strandskyddet är här 100 meter. Området ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv, samt inom riksintresse enligt 4 kap MB, turism och obruten kust. En förutsättning för bostäder är att verksamheten inom Gryts Varv säkerställs och att vägar och VA-system samordnas med varvet. Området är utpekad som utredningsområde i VA-planen. Tillkommande bebyggelse måste anpassas till de naturvärden som finns på platsen och till landskapsbilden.”

Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och Småland 2030 har varit ute på samråd, och ska antas till våren. I programmet utpekade ett antal utvecklingsområden, bland andra Gryt/Fyrudden och Gryts Varv.

Detaljplaner

Planområdet saknar idag detaljplan. I norr och väster gränsar detaljplan för Gryts Varv och Marina antagen av kommunfullmäktige vann laga kraft 2013 10 08. I söder gränsar detaljplan för del av Hummelvik 1:1 m.fl. avsedd för fritidsbebyggelse vilken blev fastställd av regeringen 1987 12 21.

Riksintresse

Planområdet ligger helt innanför riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet samt obruten kust. Planområdet berör dessutom riksintresse för naturvärden och riksintresse för friluftslivet.

Strandskydd

Det allmänna strandskyddet gäller inom området från stranden och 100 meter in över land. I planområdets östra del har länsstyrelsen utökat strandskyddet till 150 meter. Inom planens vattenområden gäller också strandskydd. I detaljplanen förslår ingen upphävning av strandskyddet utan ger motiv och särskilda skäl för senare dispens från skyddet för de anläggningar som förslås i planen.

Miljöbedömning

En behovsbedömning för MKB är gjord. Denna visar på att förslaget ändamål inte föranleder någon miljökonsekvensbeskrivning men ytvattenavledningen kräver särskild uppmärksamhet. Länsstyrelsen har i plansamrådet framfört en motsatt uppfattning. I planhandlingarna finns nu en MKB.

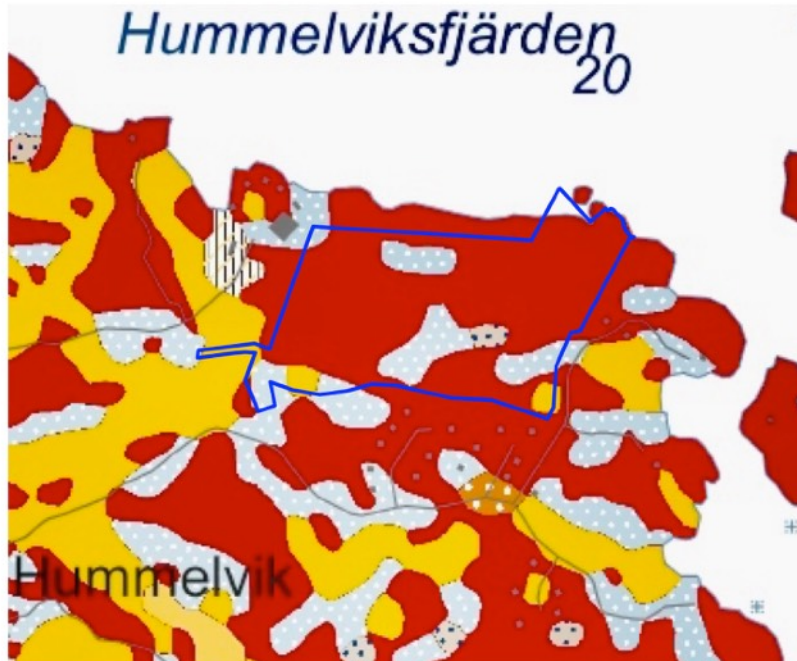
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgör ett höjdområde med barrskog och spridda hållmarker. Till stora delar är skogens ålder låg förutom där det delvis förekommer äldre tallar. På friskare mark är ungskogen tät och längs strandremsan är lövinslaget betydligt

större och bitvis lövdominerat. Längs med åkern i sydväst är det också högre inslag av lövträd.

En detaljerad redovisning av områdets vegetation och naturvärden finns i Naturvärdesinventering Hummelvik 1:1 upprättad av Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, daterad dec 2011-feb 2012.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

Geotekniska förhållanden

Området har mestadels ett mycket tunt jordlager men har också hållmarker med berg i dagen och stråk med djupare moränlager. SGU:s jordartskarta visar rött för urberg, blått med vita prickar är sandig morrån och beige med svarta prickar är kärrtorv samt gult visar postglacial lera.

Se vidare en beskrivning av marken ges i Hydrologisk studie av område vid Hummelvik i Gryt upprättad av Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, daterad juli 2015.

Kommande bebyggelse blir genomgående placerat på urberget.

Radonrisk

Bergrunden utgörs av basalt vilket innebär en låg risk för radonförekomst i undergrunden. Den sandiga moränen som fläckvis överlagrar berget gör det i så tunna lager att den inte heller utgör någon risk för radon.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I inventering av området har en yngre stenmur hittats utanför planområdet invid förslagen ny tillfartsväg. Kulturhistoriskt planeringsunderlag. Riksantikvarieämbetet 2012-02-09

Detta beskrivs närmare i Kulturhistoriskt planeringsunderlag för Hummelvik 1:1, Gryts Varv, daterad den 2012-02-09.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området och det finns inte skäl att tro att okända föroreningar skall finnas. Däremot är det intilliggande Gryts Varv ett område som länsstyrelsen pekat ut som förorenat område.

Med tanke på spridningsrisken till planområdet har en miljöteknisk utredning gjorts av Structor 2018-07-05. Denna visar på att inga gränsvärden är överskridna.

Bebyggelse

Öster om planområdet ligger gården Lilla Vik med bostadshus och ekonomibyggnader. Gården innehåller idag också en konstnärsateljé och en omfattande rosträdgård.

Söder om planområdet ansluter ett fritidshusområde med 18 tomter som byggdes ut under slutet av 1980-talet.

Norr om planområdet ligger Gryts Varv och Marina med stora byggnader för vinterförvaring av fritidsbåtar samt restaurang, hotell, samlingsalar och en mindre stugby.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom eller intill planområdet finns inga kända kulturhistoriska värden som påverkat planutförningen. Kulturhistoriskt planeringsunderlag. Riksantikvarieämbetet 2012-02-09



Lilla Vik

PLANFÖRSLAGET

Historik

Det intilliggande Gryts Varv och Marina har utvecklats till ett centrum för båt- och friluftsliv. I detaljplanearbetet för utbyggnaden av marinan föreslogs utbyggnad av hotellverksamheten med stugor för korttidsuthyrning. De hus som hade föreslagits på vattnet föreslogs i samrådet i stället uppföras på land. De förslagna husen på vattent togs därför bort ur den planen. Detaljplanen antagande vann laga kraft 2013.

Föreliggande plan utgör en fortsatt planering för Grytsvarvsområdet med bostadsbebyggelse som bl. a. utgör ersättning för de hus som togs bort i den föregående planen. Bostadsbebyggelsen är nu avsett i första hand för permanentboende för dem som har sin utkomst i skärgården men också för fritidsboende riktat mot skärgårdsmiljön



Vegetation i förslaget byggnadskvarter i väster.

Bebyggelse

Ny bebyggelse i form av enbostadshus uppförs utmed tre lokalgator som leder ned mot stranden. Byggnadskvarteren avgränsas vid strandskyddsområdet 100 meter

från stranden. Från de tre lokalgatorna leds trafik via en förbindelseväg med tillfartsvägen till Gryts Varv. Utmed denna väg föreslås också ett bostadskvarter i västerläge ner mot den öppna åkermarken.

Exploateringsgraden styrs av att kvarteren inte får avstyckas i tomter mindre än 2000 kvadratmeter och att på varje tomt får uppföras byggnader med högsta byggnadsyta för huvudbyggnad 250 kvadratmeter och dessutom sammanlagt 100 kvadratmeter för komplementbyggnader. Denna exploateringsgrad säkerställer att området sett från fjärden kommer att bibehålla intrycket av skog om än med en skymt av byggnader.

Vägar

Till planområdet kommer man med bil från E22 vid Valdemarsvik via väg 212 till Gryt och därifrån på väg 809 ca 5,5 km fram till varvets egen infartsväg. Väg 212 mellan Valdemarsvik och Gryt har en trafikmängd idag på ca 1000 fordon/dygn vilket en förhållandevis låg trafikmängd med tanke på vägstandarden.

Väg 809 är 5 meter bred och bitvis krokig. Vid Lerviken kan vägen vid tjällossningen vara avstängt för tunga fordon. Detta har inte gällt transporter till djurhållning eller annan angelägen trafik som t ex räddningsfordon. Vägen passerar genom bebyggelsen vid gården Åbäcksnäs. Hastighetssänkning till 30 km/tim är befogad här.



Vegetation i låglinjen där huvudvägen föreslås.

Årsmedeldygnstrafiken uppmättes av dåvarande Vägverket 2009 till 250 fordon/dygn varav 15 tunga fordon. En sommarfaktor på 1,7-1,8 ger en sommartrafik på 440 fordon/dygn. Till detta ska läggas beräknad trafik till en fullt utbyggd marina med ca 60 fordon/dygn.

Föreliggande plan medger 34 bostäder, blandat permanent- och fritidsbostäder, och har antagits alstra en trafikökning med ca 100 fordon/sommarmedeldygn. Den ökning av trafikmängden på väg 809 från beräkningsmässigt 500 till 600 fordon/dygn sommartid som planen innebär, kommer att ske under lång tid och kommer inte att akut innebära behov av åtgärder på vägen.

Från den allmänna vägen 809 går idag en enskild väg ner till Gryts Varv och Marina. Ca 80 meter innan porten in till marinan ansluts en ny väg som leds utmed marinans nya gräns i söder och fortsätter upp på höjden i en dalsänka och fortsätter i en låglinje fram till bostadsgatorna. Vegetationen i vald väglinje består av tät ungskog av gran. Vägens beläggning skall vara asfalt 4,5 meter bred för att kunna medge mötande personbilar och ge trygghet för cyklister.

Bostadsvägarna ges en asfaltbeläggning 3 meter bredd med vägrenar som medger mötande personbilstrafik. Vägarna byggs så att bergsprängningar bara behöver vidtas undantagsvis. Vägrenen skall kunna rymma ledningar för el, vatten och avlopp samt fiber.

Gång- och cykelvägnätet består av förlängning av bostadsvägarna ner mot en samlande väg i naturområdet i norr. Från denna nås i sin tur stranden med båtbyggor och servicebyggnader samt samlingsplatsen vid Ömshällarna och det föreslagna friluftsområdet. Gång- och cykelvägar anläggs 1,5 meter breda och beläggs med grus. Gång- och cykelvägen (LOKALGATA) från den mittre bostadsvägen görs 3,0 meter bred för att medge åtkomst till stranden med biltrafik, inte minst för räddningstrafik men också för lättare transporter till bryggorna.

Naturområden

Som naturområde föreslås de branta partierna mot marinan, det glest trädbevuxna området mot befintlig fritidsbebyggelse i söder samt området inom strandskyddsområdet. Mellan bostadskvarteren lämnas också naturmark så att allmänheten tämligen ostört skall kunna ströva fritt upp från stranden och genom området. Den relativt glesa vegetationen är i sin helhet värdefull för området. I inledningskedet av planarbetet bedömdes att vägdragningen i det nordvästra delområdet var särskilt känsligt vilket föranledde att träd med något högre naturvärde mättes in. Lokalgatans läge har sedan bestämts med tanke på vegetationen men bedömningen har också gjorts att vegetation inte har så högt värde att den föranlett införandet av någon särskild skyddsbestämmelse.

Friluftsområde

Inom naturmarken finns gott om möjligheter för barns lek och vuxnas rekreation. Men för att kunna iordningställa ytor och utrustning för lek och spel i mer ordnade former har ett särskilt friluftsområde markerats som N. Området ligger centralt i området nedanför de mittre bostadskvarteren och är tänkt att vara en avplanad gräsyta för bollspel o. dyl. men också kunna inrymma en badbassäng eller pool. Området har gets en mindre byggrätt för t. ex. servicebyggnader.

Samlingsplats

På stranden innanför Ömshällarna finns ett relativt plant område varifrån man har kontakt med vattnet och utsikt över skärgården. Här föreslås att marken iordningställs för gemensamma tillställningar av olika slag. En öppen yta och



Ömshällarna

mindre bodar ska kunna uppföras här. Området har fått beteckningen PARK.



Pågående utbyggnad av hamnen i Marinan.

Småbåtshamn

Den intilliggande marinan byggs nu ut successivt och de boende i de nu föreslagna bostäderna har genom avtal tillförsäkrats båtplatser där. Gång- och cykelvägarna har utformats för att ge en bra och enkel transportled mellan bostadshus och hamn även om nivåskillnaderna är försvårande. Högst 8% lutning på gångvägarna skall eftersträvas.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas idag till området. Närmaste busslinje går idag vid Gryts samhälle. Men om marinan utvecklas till ett viktigt besökscentrum kan kollektiva transporter organiseras både till land och till sjöss.

Jämställdhet

Inga negativa konsekvenser befaras ur jämställdhetssynpunkt.

Tillgänglighet

Vägar och gångvägar kan anläggas med god tillgänglighet även om de naturliga nivåförhållandena är svåra. De på illustrationskartan inlagda kör- och gångvägarna får acceptabla lutningar men detta sker för den körbara gångvägen från de mittre bostadskvarteren till strandområdet med en utfyllnad mot bergslutningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Anläggningarna kan byggas så att det blir god trafiksäkerhet i området och att inga risker för hälsan och säkerheten i övrigt kan uppstå.

Översvämningsrisken är liten för bostadsbebyggelsen då denna ligger på en höjd där lägsta husläge över havet blir 11 meter. Skredrisk finns inte med tanke på det ytligt liggande berggrunden.

Vid brand i området kan inte räddningstjänstens ingripande förväntas inom normal insatstid. Bedömd insatstid är 20-25 minuter. Föreslagen bebyggelse är enbostadshus i en våning med i några fall med souterängvåning. Därigenom är utrymningsvägar säkerställda med utgångar och fönster i markplan och därigenom bedöms att byggnaderna ska kunna utrymmas på avsett sätt. Byggnader uppförs friliggande. En särskild bestämmelse har desutom införts för bygglovsbefriade byggnader om att dessa inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Härigenom bedöms risken för brandspridning i området begränsats. Om förorenad mark se ovan.

Enligt gjord bullerutredning kan husen närmast varvet bli störda av musik. En planbestämmelse om förstärkt fasad mot buller har införts i planen.

TEKNISK FÖRSÖRJNINGVatten och avlopp

Ett rörsystem för vatten och avlopp förläggs i lokalgatorna. Avloppsstystemet utförs som lågtrycksavlopp (LTA). Varje tomt förses med en avloppspump som trycker ut avloppsvattnet i rörsystem som i sin tur leder vattnet till reningsanläggningen vid Gryts Varv och Marina. Om ett självfallssystem senare bedöms vara mer förmånligt finns i planen inlagda områden för mindre pumpstationer i gatornas lågpunkter.

Vattenverk, avloppsreningsverk och ledningar för vatten och avlopp finns vid Gryts Varv och Marina. Planområdets bebyggelse kommer att samutnyttja dessa anläggningar i form av en gemensamhetsanläggning. Kapaciteten på dessa verk kommer att behöva förstärkas för att klara också den tillkommande bebyggelsen om 33 bostadshus.

Dricksvatten

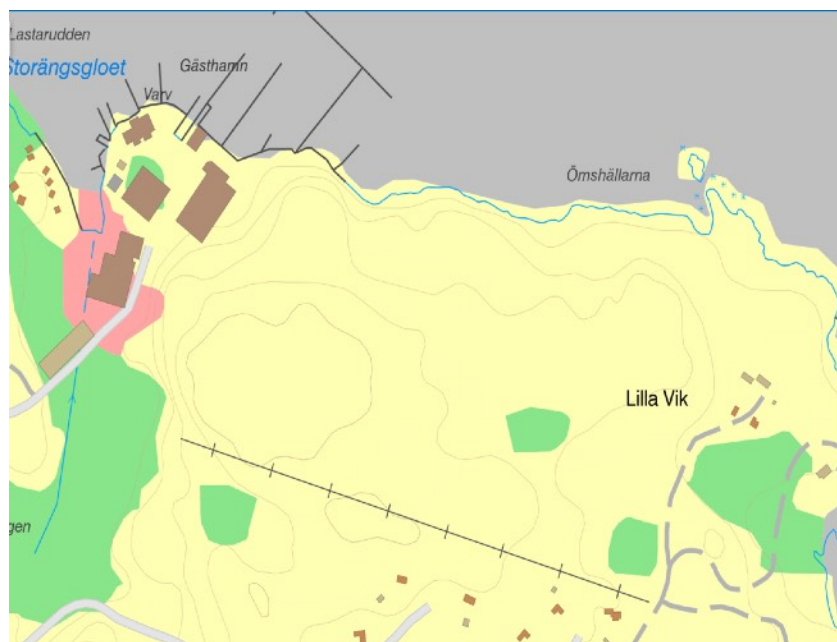
En analys och planering inför provborrningarna efter vatten i anslutning till planområdet har gjorts av Terra Fogestam EF. Ett förtydligande av undersökningen har gjorts efter planens granskning.

Det undersökta området för vattentäkt är ca 50 ha stort och ligger 500 meter sydost om planområdet. Undersökningen visar att vatten kan hittas i erforderlig mängd för den tillkommande bebyggelsen vilket är högst 82 kubikmeter per dygn. Kvalitén på det tillkommande vattnet kan väntas bli tjänlig därför att vattnet i en näraliggande källa ger bra vatten. Den källan betjänar befintlig fritidshusbebyggelse och vid den senaste provtagningen bedömdes detta vattnet vara tjänligt. I närheten av havsstranden skulle annars kunnat befarats att vattnet kommer att innehålla salt. Befintlig vattentäkt är inlagd på planens orienteringsbild med beteckning VT.

Hulsjön som tidigare har varit vattentäkt för Hummelviks Gård är ej aktuell nu.

Skulle det visa sig att, trots gjorda undersökningar, inte finns tillräckligt med vatten att försörja planområdet och varvet med finns möjligheten att använda det befintliga vattenverket inom varvsområdet efter en eventuell erforderlig kapacitetshöjning av dess avsaltningsanläggning. Möjligheten att i framtiden ansluta planområdet till kommunens VA-nät är i nuläget inte utredd.

Dagvatten



SGI:s genomsläpplighetskarta

Inom området ligger enbart ett tunt moränlager över berggrunden. Berget är kuperat och lutar mot sjön utan att några större vattensamlingar uppstår. En dagvattenström går mot öster och ut över en befintlig väg och in på fastigheten Lilla Vik. För att säkra en jämn vattenström in på Lilla Vik föreslås en utjämningsdamm inom planområdet som också kan bidra till rening av vattnet. Som

framgår av SGI:s genomsläpplighetskarta ovan, har marken medelgod genomsläpplighet vilket betecknas med gul färg. Grönt betecknar låg genomsläpplighet.

För dagvatten som ändå inte kan omhändertas inom den egna tomten skall möjligheten finnas att vattnet leds ut på naturmark och till lokalgatornas dräneringsdiken. Vägdikena kommer att mynna ut i bl. a. ovannämnda utjämningsdamm.

VA-utredning avlopp

Här har gjorts bedömningen att enskilda vatten- och avloppslösningar är omöjliga med tanke på grundförhållandena och närheten till sjön. Således måste till en gemensam anläggning för omhändertagande av avloppsvatten och distribution av vatten, vilket föreslås ovan.

Här föreslås ett tryckavloppssystem med ledningar i gatorna som ansluts till vatten- och avloppsverken vid Gryts Varv. Båda verken ska förstärkas för att klara den ökande belastning som därigenom fås. Va-anläggningen kommer att utformas så att den i framtiden skulle kunna anslutas till kommunens va-nät. Möjligheten att i framtiden ansluta planområdet till kommunens nät är i nuläget inte utredd.



Vägtrumma som leder dagvatten från planområdet till Lilla Vik.



Hällmarksområdet i söder.

El och fiber

El finns tillgänglig för området och fiber beräknas finnas tillgänglig om något år. Den luftledning som idag går genom området skall ligga kvar och är säkerställd med servitut. Ledningens elspänning, 10000 Volt, kräver ett skyddsavstånd till byggnad om minst 20 meter. I planen har tomtgränserna lagts på detta avstånd från ledningen.

Avfall

Avhämtning av sopor och annat avfall sker på de villkor som gäller i kommunen.

Tele

Ledningar för tele finns framdragna till planområdet.

RIKSINTRESSEN

Miljöbalken 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

I miljöbalken pekas bl. a Östergötlands och Smålands skärgårdar ut som riksintresse för turist och friluftsliv. Därav framgår att turismens och friluftslivets intressen skall beaktas men att riksintresset inte avses förhindra utvecklingen av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms bli ett stöd för Gryts Varv och Marina som är etablerad på platsen. Detaljplanen medverkar till att nå både det lokala som det nationella målet att få en levande kust och skärgård. I det gemensamma utvecklingsprogrammet som utarbetats av länsstyrelsen och berörda kommuner utpekar också området som ett utvecklingsområde för skärgården.

Miljöbalken 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Riksintresset skall skydda kultur- och naturmiljön från skada. Riksintresseområdet sträcker sig ca 200 meter in från stranden. Som framgår av naturvärdesinventeringen består naturvärdena av solitärträd i begränsade områden. Ett särskilt högt värde har satts på hållmarksområdet i planområdets södra del. Hänsyn till riksintresset har tagits genom att undanta hållmarksområdet i söder.

I det förslagna nordvästra byggnadsområdet har de värdefulla solitärträd inmäts. På plats har en avvägning gjorts mellan lämpligt vägläge och befintliga träd. Kompensation för de äldre träd som ändå måste fallas föreslås ett skydd i detaljplanen för vegetationen inom det särskilt värdefulla hållmarksområdet i söder med sin känsliga och åldrade vegetation.

Som framgår av bilagda Kulturhistoriskt planeringsunderlag finns inga skyddsvärda lämningar annat än den yngre stenmur som ligger invid den tilltänkta infartsvägens anslutning till Gryts Varv och Marina. Anläggningen kommer inte att påverka murlämningen.

STRANDSKYDD

I planen ligger bostadsbebyggelsen utanför strandskyddsområdet men gångvägar ner till marinans bryggor och iordningställandet av en gemensam rekreationsyta och samlingsplats ligger inom strandskyddsområdet

Särskilda skäl

Detaljplanen innebär inget upphävande av strandskyddet men ger stöd för en dispens från strandskyddet vid uppförandet av anläggningarna som föreslås i planen inom strandområdet. Med stöd av punkt 3 bör dispens påräknas för gångvägar, park och friluftsområde som en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och för en anläggning som för sin funktion inte kan tillgodoses

utanför området. Rekreatiomsområdet avses innehålla en större sammanhängande gräsyta för bollspel mm, något som är omöjligt att åstadkomma inom de branta bergiga området utanför strandskyddsområdet. Önskvärt är också att området placeras i ett område som är avskilt från biltrafik med tanke på att det i första hand vänder sig till barn och ungdomar.

Växt- och djurliv

Som framgår av naturinventeringen innebär inte planen eller dess genomförande någon betydande påverkan på växt- och djurlivet i strandområdet.

Fri passage

Fri passage för människor och djur är säkerställd med föreslagen naturmark och gångvägar och anläggs just för att underlätta allmänhetens tillgänglighet till stranden.

Intresseavvägning

Det finns både ett enskilt och allmänt intresse att anlägga gångvägar och friluftsanläggningar. På detta sätt kan de boende och allmänheten lättare röra sig inom strandskyddsområdet. Planförslaget stärker således strandskyddsintresset snarare än motverkar det.

GENOMFÖRANDE- OCH KONSEKVENSBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Samråd kring detaljplanen har skett med början under slutet av 2017 och granskning skall kunna ske under sista kvartalet 2018. Ett antagande av planen beräknas kunna ske under första kvartalet 2019.

Exploateringsarbetena kan påbörjas omedelbart efter det att detaljplanens antagande har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Övriga tillstånd

Ett godkännande av vatten- och avloppsverken enligt 11 kap MB skall ske av Valdemarsviks Miljö-och Byggnämnd innan bygglov kan ges.

En särskild planbestämmelse om detta finns införd på plankartan.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark. Planområdet ligger mycket avsides de tätorter där kommunen är huvudman för allmän platsmark och detaljplanens allmänna platsmark utgör mycket svårtillgänglig naturmark som kommunen inte kan ta ansvar för. Kommunen är heller inte markägare i området.

Ansvar för lokalgatorna kommer att ligga på en gemensamhetsanläggning som bildas av planområdets kommande fastigheter och Gryts Varv och Marina.

En gemensamhetsanläggning för drift av PARK-områden och NATUR bildas av kommande fastigheter inom planområdet.

Vatten och avlopp

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En gemensamhetsanläggning som bildas med Gryts Varv och Marina och kommande fastigheter inom planområdet ansvarar för driften av vatten- och avloppsledningar och motsvarande verk.

Dagvatten

Respektive fastighetsägare är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. I förekommande fall får dagvatten ledas till vägdiken på anlagda gator och till angränsande naturmark.

För dagvatten från lokalgator är gemensamhetsanläggningen för vägar ansvarig. Dagvattnet från lokalgator omhändertas inom Naturområden. Hanteringen av dagvatten inom natur- och parkområden svarar gemensamhetsanläggningen för natur- och parkområden.

Avtal

Plankostnadsavtal finns tecknat mellan exploatör och kommun.

Avtal om utbygganden av vatten- och avloppsanläggningen och tillfartsväg finns tecknat mellan ägaren till Hummelvik 1:1 och Gryts Varv och Marina AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Två gemensamhetsanläggningar skall bildas enligt ovan. En gemensamhetsanläggning för vägar och vatten- och avloppsanläggning som blivande tomtägare och Gryts Varv och Marina svarar för och en gemensamhetsanläggning för naturmarken, friluftsområdet och parkmarken som enbart tomtägarna svarar för.

Fastighetsplan

Fastighetsplan skall ej upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet bekostas av Hummelvik 1:1.

Exploatören tar initiativet till och bekostar fastighetsbildningar och bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Exploatören projekterar och anlägger gator och VA-ledningar.

För kostnaden för en eventuell kapacitetshöjning i vatten eller avloppsverk regleras i tecknat avtal mellan Gryts Varv och Marina och ägaren till Hummelvik 1:1.

Inlösen, ersättning

Inga ersättningskostnader beräknas uppstå vid planens genomförande.

UTREDNINGAR

Utredningar som ligger till grund för detaljplanearbetet är:

- * Naturvärdesinventering Hummelvik 1:1, Gryt, Valdemarsviks kommun inför fortsatt arbete med detaljplan. Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, dec 2011-dec 2012
- * Kulturhistoriskt planerings-underlag. Riksantikvarieämbetet 2012-02-09
- * Hydrologisk studie av område vid Hummelvik, Gryt, Valdemarsviks kommun, Östergötlands län. Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, maj 2015
- * Kompletterande geohydrologisk kommentar i samband med utskick av material för samråd rörande detaljplan för Hummelvik, Gryt. Hamra konsult -natur, bild och ljud HB, 2017-08-02
- * Översiktlig miljöteknisk utredning, Stuktor 2012-02-09
- * Bullerutredning, Akustikkonsulten, kompletterad 2019-03-22
- * Hydrogeologisk undersökning för vattenbörning på Gryts Varvs fastighet, Valdemarsviks kommun, TERRA Fogestam EF 2018-06-04.
- * Komplettering av Hydrogeologisk undersökning, TERRA Fogestam EF 2019-03-25.
- * Rapport vattenprov Alcontrol Laboratories, 2017-06-08

I samband med kommande projektering av lokalgator och VA-ledningar skall projektering av damm eller våtmark i PARK₁ göras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostäderna i området beräknas innehålla olika form av boende, allt från åretruntboende till ren fritidsboende och i någon mån även korttidsboende i hyresform. Området kommer att bjuda på goda möjligheter till en aktiv fritid både inne i området med en spännande natur och fina bad i havet men också med tanke på att området ligger i den vackra skärgårdsmiljön. Marinan kan ge god service till båtfolk.

Marinan kan utvecklas till att erbjuda dagligservice i form av inte enbart restaurang utan även för försäljning av dagligvaror.

Men precis som för skärgården i övrigt finns idag service i Gryt tex förskola, butik, idrottsanläggning, kyrka med mera. Skola finns idag i Valdemarsvik. Skolbarn blir alltså hänvisade till kommunens centrum. Detta kommer att ställa krav på en väl utbyggd kollektivtrafik då det är ett både lokalt och nationellt mål att behålla en levande kust och skärgård. De åretruntboende som kan lockas till området har dock förmodligen sin utkomst i kust- och skärgårdsområdet vilket kan ses som positivt.

Områdets topografi gör att förflyttningar är besvärliga och naturen svårtillgänglig för äldre och människor med rörelsehinder. Dock kan vägar, både körvägar och gångvägar, anläggas bekväma och med acceptabla lutningar.

Kollektivtrafik finns i Gryts samhälle ca 6 km från planområdet.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Den näraliggande fastigheten Lilla Vik 1:2 är beroende av dagvattenflödet från planområdet in på fastigheten. En vattenreglering inom förslaget parkområde kan åstadkommas med hjälp av dammar eller liknande som ger en motsvarande fördröjning av dagvattenflödet ut ur planområdet ungefär som nu. Genom dammarna kommer också en viss rening av vattnet att ske innan det når Lilla Vik 1:2.

Fastigheterna söder om planområdet utgör ett fritidshusområde. De har idag ett oexploaterat markområde mellan sig och Hummelviksfjärden. Det är ett svårtillgängligt område med tanke på det är starkt kuperat men har ändå ett rekreativvärde som till stora delar nu blir privatiserat. Exploateringen av området innebär ändå fördelen att Hummelviksstranden blir tillgänglig genom planens utformning med vägar och möjliga stigar. Fritidshusområdets huvudsakliga vattenkontakt är i dag åt öster.

Gryts Varv och Marina kommer att påverkas av planen genom att en gemensamhetsanläggning tillsammans med bostäderna inom planområdet föreslås. Detta tillsammans med att planen medför ett större underlag för serviceanläggningar inom Marinan gör att planen kommer att få positiva konsekvenser för Marinan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats i samarbete med planchef Erika Ekblom och planarkitekt Aline Eriksson, Valdemarsviks kommun.