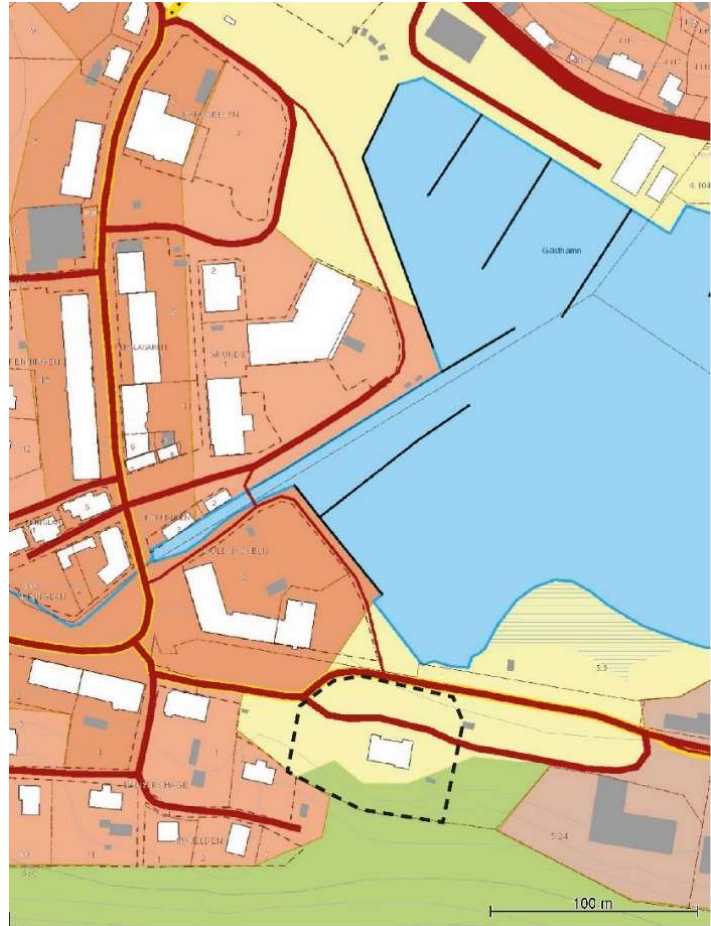




Detaljplan för Valdemarsvik 5:2, del av (Stationshuset)

PLAN.2020.1

Valdemarsviks kommun

Lagakrafthandling

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29 §114

Upprättad: 2021-08-30

Antagen: 2021-11-29

Laga kraft: 2022-01-01

Genomförandetidens sista dag: 2027-01-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3	Natur	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3	Miljöförhållanden	8
PLANFÖRFARANDE	3	Bebyggelseområden	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4	Friytor.....	15
PLANDATA.....	4	Vattenområden.....	16
Läge, areal och omfattning	4	Gator och trafik.....	16
Markägoförhållanden	4	Teknisk försörjning.....	17
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4	Sociala frågor	18
Översiktliga planer och program	4	GENOMFÖRANDE.....	19
Befintliga detaljplaner.....	5	Organisatoriska frågor	19
Områdesbestämmelser och förordnanden	5	Avtal	19
Riksintressen	6	Fastighetsrättsliga frågor	20
Kommunala beslut	6	Ekonomiska frågor	20
Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)....	6	Konsekvenser av planens genomförande	21
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH		MEDVERKANDE I PLANARBETET	21
KONSEKVENSER.....	6	BILAGOR	21

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan och fastighetsbeteckning, samt miljöteknisk markundersökning, kompletterande miljöteknisk markundersökning, och antikvariskt utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning och försäljning av del av fastigheten Valdemarsvik 5:2. Vidare är syftet att den nya fastigheten ska kunna användas för ändamålen bostad, handel och kontor utan att det förvanskar stationshusets kulturhistoriska värde eller inkräktar på det strandskyddade området.

Åtgärder och genomföranden som vidtas får inte förvanska områdets kulturhistoriska värde. Planområdet ska utan svårigheter kunna utläsas som ett tidigare stationsområde. Ytan framför Stationshuset får inte under några omständigheter bebyggas, utan endast åtgärder som återskapar och förstärker det kulturhistoriska värdet får vidtas.

Stationshuset är placerat på ett sådant sätt att det går att beskåda från ett flertal platser i Valdemarsvik. Områdets kulturhistoriska värde är känsligt för att kompletterande bebyggelse uppförs så att det skymmer stationshuset. Kompletterande bebyggelse ska placeras med stor hänsyn till hur det påverkar landskapsbilden. Inga byggnader får placeras framför stationshuset och inga åtgärder får bryta Stationshusets koppling till Valdemarsviken.

Planområdet är beläget inom strandskyddat område. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt men kommer att återinträda i och med att gällande detaljplan upphävs. Strandskyddet föreslår endast upphävas i anslutning till stationshusets västra, östra och södra sida. Ingen mer yta än det som anses nödvändigt föreslår upphävas. Endast bebyggelse som bidrar till gemensamma nyttor och värden för de boende i stationshuset får uppföras i det område där strandskyddet avser upphävas.

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 i den södra delen av Valdemarsviks centrum. Arealen är cirka 3500 kvadratmeter (0,35 ha).



Bild 1: Bild över planområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i kommunal ägo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för avstyckning och försäljning av del av fastigheten Valdemarsvik 5:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas inte av några utvecklingsområden i Valdemarsviks översiktsplan (2018). Området öster om planförslaget är utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder. I översiktsplanen nämns att kulturmiljöer ska bevaras och vårdas, samt användas och upplevas.

Befintliga detaljplaner

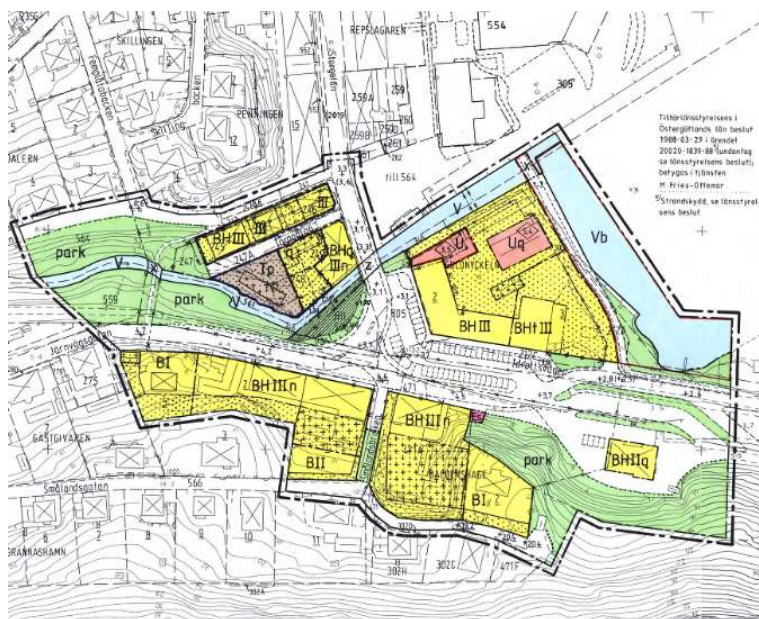


Bild 2: Plankarta från Förslag till ändring av stadsplan för Idrottsvägen, Kv Baldershage, m.fl..

För området gäller detaljplanen Akt 0563-P88/3, "Förslag till ändring av stadsplan för Idrottsvägen, kv Baldershage m.fl.". Detaljplanen fastställdes av kommunfullmäktige 1987-05-26 §57. Genomförandetiden har gått ut. Det gamla stationshuset får användas med ändamålen bostad och handel, får ha två våningar och är av särskilt kulturvärde. Byggnaden omges av områden klassade som gata och park. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för hela området

Planförslaget ersätter endast en del av den befintliga detaljplanen. Områden som inte berörs i planförslaget omfattas av bestämmelserna i den befintliga detaljplanen tills de upphävs eller ersatts.

Områdesbestämmelser och förordnanden

(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. I och med att den befintliga detaljplanen slutar gälla för området motsvarande i planförslaget, återinträder strandskyddet för detta område. Kommunen avser att strandskyddet i området närmast huvudbyggnaden återigen upphävs i och med att planförslaget vinner laga kraft. Strandskyddet föreslår inte upphävas på stationshuset norra sida utan endast på byggnadens västra, östra och södra sida. Detta med hänsyn

till att det ska vara möjligt att uppföra byggnader avsedda för den gemensamma nyttan till de boende i stationshuset, såsom förrådsbyggnad. Ytan framför stationshuset får inte under några omständigheter bebyggas (vilket är av betydelse för strandskyddets syfte och det kulturhistoriska värdet).

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, friluftsliv och obruten kust. Ett genomförande av planförslaget antas inte påverka nämnda riksintressen negativt då området dels redan är exploaterat, dels är beläget på ett sådant sätt att det inte förhindrar framkomligheten längs med eller i Valdemarsviken.

Kommunala beslut

Valdemarsvik kommun har ansökt om planbesked för del av fastigheten Valdemarsvik 5:2 i syfte att möjliggöra avstyckning av fastighet samt möjliggöra för bostads-, handels-, och kontorsändamål i det gamla stationshuset.

Miljö- och byggnämnden har i ett planbesked, 2020-02-27 § 33, beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Valdemarsvik 5:2.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Marken består av, till ungefär lika delar, berg, lera och utfyllningsmassa. Området är i princip helt exploaterat och asfalterat förutom ett fåtal buskar och en avgränsad grässlätt. Söder om fastigheten växer blandskog.

I närheten av planområdet (cirka 100 meter) rinner Vammarsmålaån, som också är objekt för naturvård.

Vammarsmålaån är bland annat viktig för fiskebeståndet och fiskarnas vandring. Vattendraget är därför fredat från 15 september till och med 31 december. Planförslaget förväntas inte påverka Vammarsmålaån då det inte innebär åtgärder eller genomföranden i eller i anslutning till Vammarsmålaån.

LANDSKAP

Planområdet är beläget i grunden av Majeldsberget. Där berget inte är exploaterat är det täckt av blandskog. Norr om fastigheten ligger Valdemarsviken. Längs med Valdemarsviken finns gångstråk och båthamn. Närliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus, villor, affärer och industrilokaler.

Stationshuset är beläget på ett sådant sätt att det är möjligt att från ett flertal punkter i Valdemarsvik beskåda byggnaden. Stationshuset är med sitt kulturhistoriska värde känsligt för att kompletterande bebyggelse uppförs så att det skymmer stationshuset. Kompletterande bebyggelse ska placeras med stor hänsyn till hur det påverkar landskapsbilden. Inga byggnader får placeras framför stationshuset och inga åtgärder får bryta byggnadens koppling till Valdemarsviken. Detta säkerställs med att strandskyddet återinträder och föreslås inte att återigen upphävas. Marken framför förses med prickmark (mark som inte får bebyggas) och lovplikt införs för bygglovsbefriade åtgärder.



Bild 3: Landskapet kring Stationshuset i Valdemarsvik

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget inom ett område med låg risk för ras och skred. Området kan dock komma att beröras av omgivande riskzoner, såsom rasrisk för Vammarsmålaån.

Miljöförhållanden

MILJÖKVALITETSNORMER

Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas

FÖRORENAD MARK

Planområdet utgörs av ett gammalt stationsområde. Utanför huvudbyggnaden, f.d. stationshuset, har järnvägsspår varit dragna och tågtrafiken var i bruk mellan åren 1906-1966. Efter att järnvägen togs ur bruk har området använts som hållplats för busslinjetrafik. I och med de tidigare verksamheterna, undersöktes området för föroreningar.

På bottenplan i stationshuset har en oljepanna varit installerad för att förse byggnaden med värme och därmed undersöktes även pannrummet för förorening.

Totalt genomfördes två miljötekniska undersökningar. I den första miljötekniska markundersökningen grävdes 5 stycken provtagningspunkter. Ur provtagningspunkterna analyserades prover på jord och asfalt. Resultatet visade att jorden innehöll vissa metaller, PAH-ämnen samt aromater och alifater. Analysen av asfalten visade på PAH. Provtagning av luften i pannrummet visade inte på någon detektion av olja. Undersökningen resulterade i ett behov av att avgränsa upptäckta föroreningar samt att området skulle behöva omfattas av restriktioner gällande markarbeten och odling.

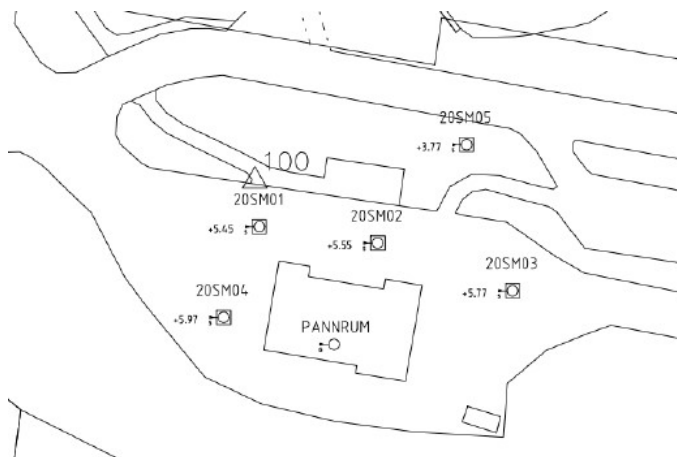


Bild 4: Provtagningspunkter miljöteknisk markundersökning. Källa: Structor Miljö Öst

"I aktuell miljöteknisk markundersökning har kvicksilver påträffats i halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Förhöjda halter påträffades ytligt i provgropen 20SM01, under befintligt asfaltslager.

Ytterligare har halter av PAH-H över riktvärdet för MKM påträffats i provpunkt 20SM05, i utfyllningsmassorna från 1 m djup vid den gamla banvallen. I samma prov påträffades även förhöjda halter kvicksilver, koppar och bly i halter över riktvärdet för KM. Föroreningarna bedöms härröra från fyllningsmassor som använts vid utfyllnad av området, och kommer sannolikt från andra delar av Valdemarsvik.

I övrigt har förhållandevis låga halter av metaller, olja, och PAH påträffats på fastigheten. BTEX detekterades inte i halter över rapporteringsgräns. Ingen detektion av bekämpningsmedel kunde påvisas i prov från banvallen vid platsen där tågrälsen tidigare låg.

Hälsoriskerna bedöms inte vara betydande till följd av de påträffade föroreningarna i marken eller asfalten. Förekomsten innebär dock att det kommer finnas restriktioner för markarbeten på fastigheten om inte kvicksilverföroreningen vid 20SM01 åtgärdas. Det bedöms också befogat att utreda om PAH-föroreningen som påträffades vid 20SM05 finns i resterande delar av grösslätten.

I inomhusluften i pannrummet noterades inga förhöjda halter olja över aktuella jämförandevärden och bedöms därför inte utgöra någon förhöjd hälsorisk." Miljöteknisk markundersökning, Stationsområdet, Valdemarsvik, Structor Miljö Öst

I den kompletterande undersökningen grävdes ytterligare 6 provtagningspunkter för att avgränsa föroreningar i vissa punkter. Även en kontroll av pannrummet genomfördes. Inga prover samlades in i pannrummet. Sammanfattningsvis visade den kompletterande

undersökningen att föroreningarna behöver åtgärdas om det ska vara möjligt att utöka boendemöjligheten. Föreslagen åtgärd innebär att jord och asfalt schaktas bort och återfylls med godkänt material. Planbestämmelserna reglerar att bygglov ej får ges förrän markföroreningen är åtgärdad.

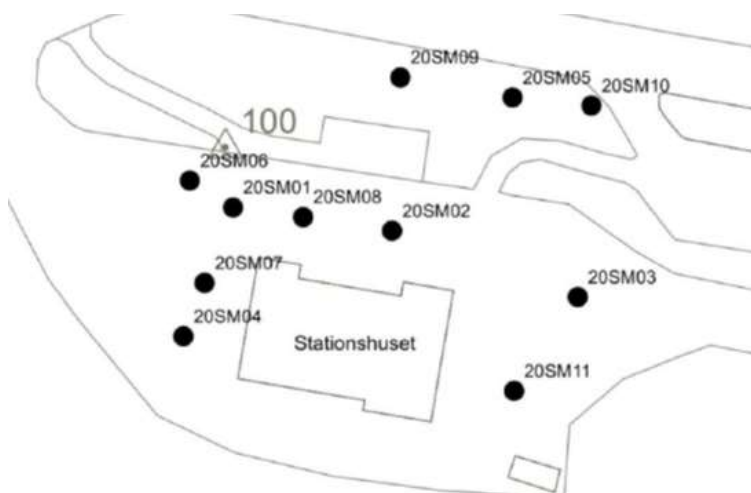


Bild 5: Samtliga provtagningspunkter för de två miljötekniska markundersökningarna. Källa: Structor Miljö Öst

”På fastigheten har kvicksilver, PAH och bly påträffats i delar av de jordmassor som har använts som fyllningsmaterial. Föroreningarna vid två provpunkter samt för den befintliga asfalten runt byggnaden, överskrider platsspecifika riktvärden för området.

I dagsläget och vid planerad framtida markanvändning bedöms inte de påträffade föroreningarna utgöra en ökad risk ur miljö- och hälsosynpunkt för boende på fastigheten, men om man ska undvika restriktioner för exempelvis grävarbeten eller odling, finns det ett visst åtgärdsbehov på fastigheten.”

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Stationsområdet, Valdemarsvik, Structor Miljö Öst

På grund av att det finns markföroreningar på fastigheten skall en anmälan om avhjälpandeåtgärd (sanering) lämnas in till miljökontoret i god tid innan markarbeten utförs. Anmälan om avhjälpandeåtgärd (så kallad saneringsanmälan) lämnas i enlighet med 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

RADON

En radonmätning genomfördes våren 2018. Mätarna placerades i köket och i ett rum på våning 1. Mätningen pågick i drygt två månader och uppvisade ett årsmedelvärde 30 Bq/m³ respektive 50 Bq/m³. Värdet är lägre än Folkhälsomyndighetens riktvärde. I samråd med miljökontoret anses den tidigare undersökningen vara tillräcklig.

En ny radonmätning bör genomföras vid renoveringsåtgärder som påverkar byggnadens täthet och ventilation, då detta kan ha en påverkan på radonhalterna.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Planområdet är beläget cirka 30 meter från Valdemarsviken. Lägsta punkten inom planområdet är drygt 2,8 meter över havet. Bebyggelsen inom planområdet är beläget ca 5 m.ö.h. Bebyggelsen klarar således rekommendation om samhällsviktiga funktioner över 2,7 meter över havet.

Bebyggelseområden

BEBYGGELSE

Bebyggelsen kring planområdet består till största del av flervåningshus med 2-4 våningar med ändamål för bostäder och verksamheter såsom butiker, restaurang och bostäder för tillfällig övernattnig. Även en del villor finns i närområdet. Öster om området finns ett par industrilokaler.



Bild 6: Bebyggelse längs med Idrottsvägen och Järnväggsgatan.



Bild 7: Bebyggelse längs med Valdemarsviken.

SERVICE

Planområdet är beläget i Valdemarsvik södra centrum. Planområdet har närhet till offentlig och kommersiell service, såsom vårdcentral, matbutik, restauranger och bibliotek.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Stationshuset är i gällande detaljplan klassificerat med q-bestämmelse, särskild miljöhänsyn. Med särskild miljöhänsyn menas att fastighetens kulturhistoriska värden inte får förvanskas av vidtagande åtgärder. Stationshuset har även varit föremål för en byggnadsinventering som resulterade i klassificeringen 1A (Hagsten, M, Östergötlands Länsmuseum, 1992). Ett antikvariskt utlåtande har därmed tagits fram av WSP. I utlåtandet beskrivs stationshuset ur ett historiskt perspektiv samt vad och hur platsen betytt och bidragit till Valdemarsvik. Det redogörs även hur framtida förvanskning kan undvikas samt hur byggnadens värden kan bevaras och förstärkas.

Stationshuset ritades år 1904 av arkitekt T.J Folcke och var färdigbyggt 1905. År 1906 invigdes järnvägslinjen mellan Norrköping och Valdemarsvik, med stopp i Söderköping och Ringarum. För Valdemarsvik var järnvägen betydande för stadens industrialisering och ekonomiska förutsättningar.

"Valdemarsviks ekonomiska tillväxt var nära anknuten till järnvägens närvaro och de möjligheter den erbjöd. Då järnvägen idag är borta är stationshuset den tydligaste och viktigaste

representanten för denna del av stadens historia.”
Antikvarisk förundersökning, Planeringsunderlag,
Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Järnvägsstationen i Valdemarsvik var inte bara viktig för staden utan var även en av de mer betydande anknytningarna längs linjen. Därmed fick staden en mer förskönad stationsbyggnad.

”Man kan i regel avläsa en järnvägsstations betydelse genom att jämföra typen av stationshus. Typiskt för landsbygden var även att dessa uppfördes i trä. Byggnaden är uppförd i trä och var från början rikt utsmyckad. Dessa snickeridetaljer i kombination med det överdimensionerade takutsprånget var typiskt för den så kallade schweizerstilen som var populär vid tiden.” Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Stationshuset utformades med en stor hänsyn och mycket av huset har bevarats, särskilt exteriören.

”Sammantaget kan konstateras att stationsbyggnaden har, tack vare sin välbevarade exteriör och den berättelse om järnvägens betydelse för Valdemarsvik som den representerar, ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Stationsmiljön bedöms utgöra vad som i Plan och bygglagen benämns som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och omfattas av 8 kap 13 § PBL.” Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Stationshuset exteriör är välbevarad. Dess träarkitektur är bärande för miljöns kulturhistoriska värde. Därför bedöms byggnaden mycket känslig för exteriöra ändringar som inte syftar till att återställa ett ursprungligt utförande. Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Vissa ändringar i exteriören tillåts i planförslaget, såsom uppförande av takkupor på byggnadens norra och södra fasad. Det med anledningen att det ska vara möjligt att inreda lägenheter på vindsvåningen. Takkuporna skall uppföras med stor hänsyn till husets arkitektur och kulturhistoriska värde. Inga andra tillbyggnader får uppföras.

Gården omkring stationshuset har sedan uppförandet varit öppen och obebyggd, och sådan bör den förbli. Placering av eventuella komplementbyggnader bör prövas noga, förslagsvis söder eller öster om stationsbyggnaden och minimeras i antal och storlek. Särskilt känslig är byggnaden för uppförande av byggnadsverk mot Valdemarsviken. Järnvägs miljön är känslig för att tappa den direkta visuella och funktionella kontakten med vattnet och lastkajen i öster, vilka är del av helhetsmiljön, tillika den visuella kontakten från staden och hamnen i väster. I denna helhetsmiljö ingår godsmagasin och hamnmiljön med lastkaj, varför stationshuset är känsligt för om rivning eller ombyggnation av dessa skulle bli aktuella. Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Det bedöms viktigt att läsbarheten av byggnaden som järnvägsstation och före detta offentlig byggnad bibehålls. Detta kan bland annat uppnås genom att inte uppföra staket eller annat byggnadsverk framför huset. Gestaltningen av gården kring byggnaden bör även anpassas efter dess historiska ursprung. Det var inte ovanligt att en mindre park hörde till varje stationshus. Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

I det antikvariska utlåtandet nämns bland annat att byggnaden ska kunna utläsas som en stationsbyggnad, att husets volym inte får skymmas samt att kopplingen mellan stationsområdet och Valdemarsviken inte skall brytas. För att säkerställa att stationshusets volym inte skymms, begränsas ytan norr om stationshuset med prickmark (mark som inte får bebyggas) och lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder. På så sätt säkerställs att ingen bebyggelse uppförs framför stationshuset. Även strandskyddet gäller framför Stationshuset.

Vidare nämns även att området ska fortsätta upplevas som en offentlig plats, att det inte får rivas, samt förslag på exteriöra och interiöra åtgärder. I området framför stationsbyggnaden råder strandskyddet och marken är försedd med prickmark. Endast bebyggelse som förstärker eller återskapar det kulturhistoriska värdet får uppföras.



Bild 8: Planområdets känslighet för kompletterande bebyggelse. Källa: Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag, Valdemarsviks Järnvägsstation, WSP.

Ett genomförande av detaljplanen kan komma att ge konsekvenser på det kulturhistoriska värdet. De åtgärder som antas ge en inverkan är uppförande av takkupor och komplementbyggnader. Dessa konsekvenser bedöms dock av kommunen vara positiva då de möjliggör för ytterligare och mer tilltalande boendemöjligheter. Dessa åtgärder ska dessutom uppföras med stor hänsyn vad gäller utformning och placering för att minimera att det kulturhistoriska värdet påverkas negativt.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

SKYDDSRUM

Närmsta skyddsrum finns cirka en kilometer från planområdet.

Friytor

PARK OCH NATURMILJÖ

Avståndet till närmsta park är drygt 500 meter. Söder om fastigheten sträcker sig ett skogslandskap med blandskog och norr om ligger Valdemarsviken.

LEK OCH REKREATION

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för lek och rekreation. I Valdemarsviks centrum finns en lekplats och planområdet omges av ett skogslandskap som kan användas för lek.

Vattenområden

Planområdet har ungefär 10 meter till Valdemarsviken.

Gator och trafik

VÄG OCH TRAFIK

Planområdet är anslutet till befintligt vägnät.

En tidigare genomfart ingår inom kvartersmark i planförslaget men tas bort i och med genomförandet av planförslaget. Borttagandet bedöms inte ha betydande påverkan på trafiken eftersom det främsta syfte var att betjäna busstrafiken då området nyttjades som busstation. Målpunkter bortom planområdet kan fortfarande nås.

PARKERING

Fastighetsägaren förser fastigheten med parkering så att varje lägenhet har möjlighet att parkera.

UTFARTER

Planområdet har tidigare haft två in- och utfarter för att bussar lättare ska kunna köra i området. Utfarterna och vägen har även använts av allmänheten som en alternativ väg. I och med genomförandet av detaljplanen kommer endast utfarten mot Idrottsvägen att vara i bruk.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats är belägen ungefär 500 meter från planområdet. Därifrån utgår linjetrafik till Norrköping med stopp i Gusum, Ringarum och Söderköping. Härifrån går även linjetrafik till Fyrudden.

CYKELTRAFIK

Planområdet är anslutet till GC-vägar som sträcker sig genom Valdemarsvik och till området Grännäs.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten.

DAGVATTEN

Marken är nästintill helt exploaterad och asfalterad och har därmed en begränsad möjlighet till att ta upp dagvatten. På fastigheten finns dagvattenbrunnar och även direkt norr om planområde finns ytterligare dagvattenbrunnar, vilket förbättrar möjligheterna till bortledning av dagvatten. Dagvatten leds i ledningar ner till Inre Valdemarsviken.

Över planområdet finns ett identifierat delavrinningsområde (bild X) och ett avrinningsområde för ytvatten (bild X). Avrinningsområdet ansluter till Vammarsmålaån innan vattnet rinner ner i Inre Valdemarsviken.

Vammarsmålaån har ID WA37678942 / SE645212-154369. Vammarsmålaån har en måttlig status, är av naturlig härkomst och en kemisk status som inte uppnår en god status.

Inre Valdemarsviken har ID WA89460639 / SE581000-164020. Inre Valdemarsviken har en otillfredsställande ekologisk status, en kemisk status som ej uppnår en god kvalitet och är av naturlig härkomst.



Bild 9: Källa: Vattenkartan, VISS, Delavrinningsområde (2016)



Bild 10: Källa: Vattenkartan, VISS, Avrinningsområde Ytvatten (2016)

VÄRME

Fastigheten är anslutet till ett fjärrvärmenät.

AVFALL

Kommunen ansvarar för sophämtning. Fastighetsägaren ansvarar för att förse fastigheten med miljörum.

EL OCH TELE

Tillgång till el- och telekommunikation finns. Fastighetsägaren ansvarar för att förse fastigheten med el- och telekommunikation.

Sociala frågor

TILLGÄNGLIGHET

Befintlig bebyggelse är i viss mån tillgänglighetsanpassad med ramp till bottenplan.

Tillgängligheten till platsen anses vara relativt god. Området ligger i anslutning till gång- och bilväg, busstation finns belägen i närheten samt att viss service finns i närområdet.

TRYGGHET, BARNPERSPEKTIV OCH JÄMSTÄLLDHET

Planområdet har närhet till lekplats, skola, ungdomsgård, bibliotek, m.m.. Området kan därmed anses ha goda förutsättningar utifrån ett barnperspektiv.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

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

Samråd Vinter 2020

Granskning Sommar 2021

Antagande Höst 2021

*(Miljö- & byggnämnden /
Kommunfullmäktige)*

Laga kraft Vinter 2021

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet saknar allmän platsmark.

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kommunen bekostar och genomför saneringsåtgärder i marken inför bygglov för ändrad användning till bostad.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning erfordras.

Avtal

PLANAVTAL

Planavtal är inte tecknat eftersom detaljplanen bekostas av kommunen.

EXPLOATERINGSAVTAL OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Inget exploaterings-, markanvisnings- eller genomförandeavtal är tecknat.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Fastigheten kommer att bli föremål för förrättning. Detta söks hos Lantmäteriet och bekostas av kommunen. Lämplig ny fastighetsgräns skulle vara motsvarande sträckning som för planområdet.

Ekonomiska frågor

PLANEKONOMI

Detaljplanarbetet bekostas av kommunens intäkter från försäljningen av stationshuset.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet omfattas i dagsläget inte av några ledningsrätter då kommunen äger både marken och ledningarna. I samband med fastighetsbildning behöver ledningsrätter skapas, dessa initieras och bekostas av kommunen. Områden för ledningsrätter säkerställs med u-områden och är även markerade med prickmark.

Ett äldre förråd är placerat inom u-området.

Den miljötekniska markundersökningen resulterade i, som tidigare beskrivet, att marken kommer att behöva saneras innan bygglovs ges. Ett åtgärdsförslag är föreslaget i den kompletterande miljötekniska markundersökningen. Åtgärdsförslaget innebär bland annat att jorden och asfalten schaktas bort och området fylls med ren fyllning.

UTREDNINGAR

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Miljöteknisk markundersökning	2020-08-13
Antikvarisk förundersökning, planeringsunderlag	2020-08-26
Kompletterande miljöteknisk markundersökning	2020-10-22

Konsekvenser av planens genomförande

KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planförslaget anses inte avvika från översiktsplanen.

MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV UBM

Planen antas ej medföra betydande miljöpåverkan, därmed har inte en MKB upprättats.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för fler boendemöjligheter längs med Valdemarsviken med närhet till Valdemarsviks centrum.

Planförslaget innebär att området kommer att privatiseras vilket kan få konsekvenser på ortsbilden och det kulturhistoriska värdet. Trots konsekvenserna bedöms de genomförandet ge en större positiv inverkan då de skapar fler och mer attraktiva boendemöjligheter i Valdemarsvik.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Planförslaget anses inte medföra konsekvenser för fastighetsägare eller andra sakägare.

KONSEKVENSER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Inget exploaterings-, markanvisnings-, eller genomförandeavtal är tecknat.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsvik kommun.

Detaljplanen har upprättats av Stina Andersson, planarkitekt.

Samarbete har skett med

Structor Miljö Öst

WSP

BILAGOR

UBM	2020-04-17
Miljöteknisk markundersökning	2020-08-13
Antikvariskt utlåtande	2020-08-26
Kompletterande miljöteknisk markundersökning	2020-10-22