



Detaljplan för Valdemarsvik 4:126, m.fl. (Mossebo industriområde)



SAMRÅDSHANDLING

Kommun: Valdemarsviks kommun

Diarienummer: MBNV-2023-609

Planens beteckning:

Upprättad: 2024-09-02

Samråd 2024-10-11 - 2024-11-01



Innehåll

Detaljplan för Valdemarsvik 4:126, m.fl. (Mossebo industriområde)	1
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	4
Tidplan	4
1 Detaljplanens syfte	5
2 Beskrivning av detaljplanen	5
2.1 Planområdets läge	5
2.2 Detaljplanens huvuddrag	6
2.3 Genomförandetid	7
2.4 Allmän plats	7
2.5 Kvartersmark	7
Industriändamål	7
Verksamhetsändamål	8
Detaljhandelsändamål	8
Drivmedelshantering – laddning av elfordon	8
3 Motiv till detaljplanens regleringar	8
3.1 Motiv till regleringar	8
3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
4 Planeringsförutsättningar	10
4.1 Kommunala	10
4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	10
4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan	10
4.1.3 Befintliga detaljplaner	10
4.1.4 Planbesked	10
4.1.5 Översiktsplan	10
4.2 Riksintressen	11
4.3 Miljö kvalitetsnormer	11
4.3.1 Luft	11
4.3.2 Vatten	12
4.3.3 Buller	12
4.4 Miljö	13
4.4.1 Dagvatten	13
4.5 Geotekniska förhållanden	14
4.6 Hälsa och säkerhet	15
4.6.1 Risk för olyckor	15
4.6.2 Risk för översvämning	15
4.6.3 Risk för erosion, skred och ras	15
4.6.4 Radon	16
4.7 Naturmiljö	16
4.7.1 Landskapsbild	16
4.8 Kulturmiljö	17
4.8.1 Fornlämningar	17
4.9 Fysisk miljö	17
4.10 Social hållbarhet	17
4.10.1 Tillgänglighet	17



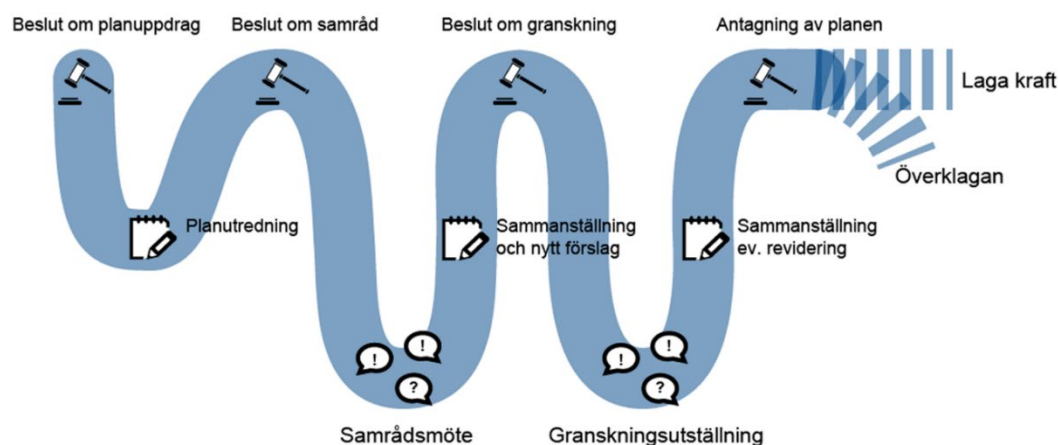
4.10.2	Trygghet.....	17
4.10.3	Barnkonventionen.....	18
4.10.4	Konsekvenser	18
4.11	Teknisk försörjning	18
4.11.1	Vatten och avlopp	18
4.11.2	El, tele och bredband.....	18
4.11.3	Avfall	18
4.12	Trafik	18
4.12.1	Gator och trafik	18
5	Genomförandefrågor.....	19
5.1	Mark- och utrymmesförvärv	19
5.2	Fastighetsrättsliga frågor	20
5.2.1	Servitut och ledningsrätt	20
5.2.2	Förändrad fastighetsindelning	21
5.2.3	Gemensamhetsanläggningar	22
5.2.4	Behov av nya rättigheter.....	22
5.3	Tekniska frågor	23
5.3.1	Tekniska åtgärder	23
5.3.2	Utbyggnad kvartersmark	23
5.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp.....	23
5.4	Ekonomiska frågor	23
5.4.1	Planekonomisk bedömning	23
5.4.2	Planavgift	23
5.4.3	Drift vatten och avlopp.....	23
5.4.4	El, energi, tele och fiber.....	23
5.5	Organisatoriska frågor.....	24
6	Medverkande.....	25
7	Planeringsunderlag/Källförteckning.....	26
7.1	Kommunala ställningstagande	26
7.1.1	Detaljplan.....	26
7.1.2	Grundkarta.....	26
7.1.3	Översiktsplan	26
7.1.4	Undersökning av betydande miljöpåverkan	26
7.2	Utredningar	26
7.3	Övriga källor.....	26



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten får användas inom ett specifikt område i en kommun. Den reglerar bland annat byggnaders utformning, placering, och användning samt offentliga platser och vägar.

Planprocessen



Figur 1 Illustration av planprocessen från beslut om planuppdrag till detaljplan som går att genomföra.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider:

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 1 2025
Antagande	Kvartal 1 2025
Laga kraft ¹	Kvartal 2 2025

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas.



1 Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för en flexibel utveckling av nuvarande område genom att komplettera den befintliga industriella markanvändningen med verksamhets- och handelsändamål. Planen ska även säkerställa och fastställa befintliga byggnaders användning. Vidare syftar planen till att möjliggöra etablering av en laddningsstation för elfordon med tillhörande trafiknärservice såsom toaletter, kiosk, café eller restaurang. Markanvändningen ska ge ökad tillgänglighet för hållbara transportlösningar och främjar områdets långsiktiga attraktivitet för företag, verksamheter och besökare. Planen ska främja en dynamisk miljö där olika verksamheter och funktioner kan samexistera och förändras över tid, beroende på framtida behov och förutsättningar.

2 Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen redovisas här.

Detaljplanen antas med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

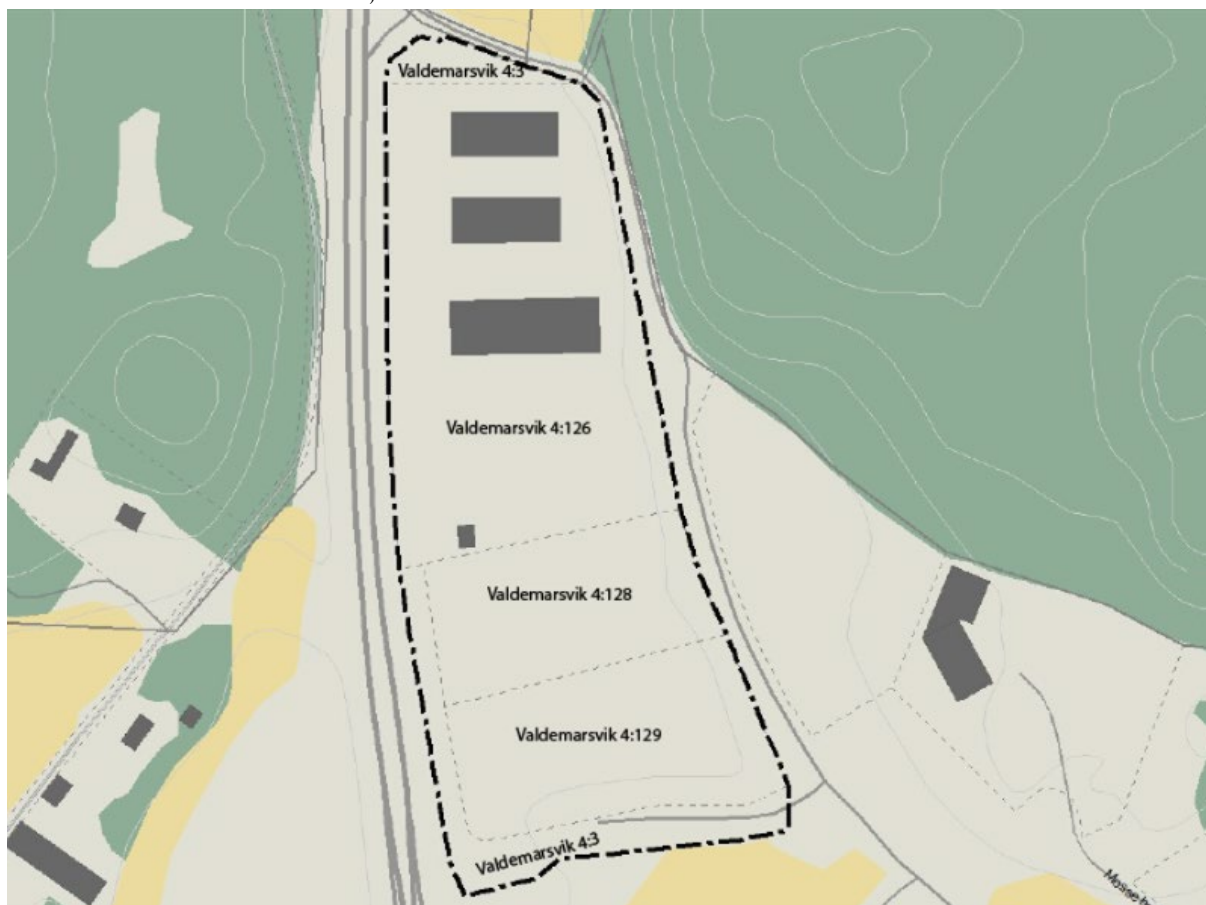
Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2024-01-02.

2.1 Planområdets läge

Planområdet omfattar fastigheterna Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 samt en mindre del av Valdemarsvik 4:3. Dessa fyra fastigheter utgör tillsammans cirka 4,9 hektar. Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 är privat ägo och fastigheten Valdemarsvik 4:3 är i kommunal ägo. I väster gränsar området till Europaväg 22, och i öster till en lokalgata. Området avgränsas i norr



och söder av naturmark eller jordbruksmark.



Figur 2: Svart markering visar planområdesgränsen för detaljplaneförslaget samt de olika fastigheterna. Kartunderlag kommer från Lantmäteriet.

2.2 Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget omfattar ett område som i gällande detaljplan är planlagt för industriellt ändamål. Inom området finns verksamhetslokaler för industri och en bygghandel. Planförslaget möjliggör för en flexibel utveckling av området genom att komplettera den befintliga markanvändningen med verksamhet- och handelsändamål. Genom att utöka markanvändningen skapas förutsättningar för en långsiktig utveckling av området. Planen säkerställer och fastställer befintliga byggnaders användning.

I den södra delen av det föreslagna planområdet föreslås, utöver komplettering med verksamhets- och handelsändamål, även markanvändning för drivmedel med precisering *laddning av elfordon*. Inom markanvändningen för drivmedelshantering ingår även kompletterande användning som är typisk för att upprätthålla en trafikorienterad service, såsom exempelvis toaletter, kiosk, café eller restaurang. Markanvändningen är strategisk lämplig med hänvisning till det trafiknära läget och bidrar till att underlätta användandet av hållbara transportlösningar.

Planförslaget skapar förutsättningar för en flexibel, långsiktig och hållbar utveckling av området, där både industriverksamheter, handel och hållbara transportlösningar ges utrymme att etableras



och utvecklas. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan och 4 kap. Plan-och bygglagen (2010:900).

2.3 Genomförandetid

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Valdemarsviks tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

2.4 Allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark.

2.5 Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Detaljplanen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

Planförslaget medger följande användning av kvartersmark.

Industriändamål

Industriändamål inom kvartersmark gäller områden avsedda för industriell verksamhet, som tillverkning, bearbetning av material och varor, samt lager och distributionscentraler. I planförslaget föreslås användningen industri fortsatt finnas kvar i området för att säkerställa att området kan fortsätta användas i samma utsträckning som tidigare.



Verksamhetsändamål

Verksamhetsområden inom kvartersmark används för olika typer av verksamheter exempelvis handel- kontor-, service- och lokaler för offentlig verksamhet. Dessa områden är mer flexibla än industriområden och kan stödja en blandning av verksamheter som skapar sysselsättning och service. Användningen verksamheter bedöms som ett lämpligt komplement till markanvändningen – industri.

Markanvändningen verksamheter är lämplig i detaljplanen eftersom den ger flexibilitet för olika funktioner som handel, kontor och service. Användningen möjliggör för att uppfylla detaljplanens syfte med att skapa en detaljplan som är anpassningsbar och som kan möta förändrade behov över tid.

Detaljhandelsändamål

Detaljhandelsändamål avser markområden som är avsedda för försäljning av varor direkt till konsumenter. Detta inkluderar butiker, varuhus, stormarknader och köpcentrum som erbjuder en mängd olika produkter och tjänster. Planområdets geografiska lokalisering gör platsen lämplig för detaljhandelsändamål. Att planlägga för detaljhandelsändamål fastställer även befintlig handelsverksamhet som finns beläget inom planområdet sedan tidigare.

Drivmedelshantering – laddning av elfordon

Drivmedelshantering inom kvartersmark avser markområden som används för verksamheter som erbjuder försäljning och hantering av drivmedel. I planförslaget är drivmedelshanteringsändamålet preciserat till att möjliggöra *laddning av elfordon*. Anledningen är att möjliggöra för byggnation av en laddningsstation för elfordon i anslutning till Europaväg 22. Etablering av en laddstation för elfordon bedöms uppfylla detaljplanens syfte avses att skapa långsiktighet hållbarhet. Användningen -drivhandelshantering – laddning av elfordon möjliggör även för etablering av verksamheter såsom kiosk, toaletter och restauranger som bedöms nödvändiga för att stärka den trafiknära servicen i anslutning till tätorten Valdemarsvik.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna som finns i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J – Industri

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintliga verksamhets markanvändning och fortsätta möjliggöra för etablering av industriverksamhet inom området.



H – Detaljhandel

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig verksamhet som har handelsändamål och samtidigt möjliggöra för ytterligare handelsverksamheter att etablera sig i området.

V – Verksamheter

Motiv: Syftet med regleringen är att möjliggöra för olika verksamheter inom området. Genom att planlägga för verksamhetändamål möjliggörs uppfyllnad av detaljplanens syfte att möjliggöra för ett område som kan utvecklas under många år och som har en stor flexibilitet i vilka verksamheter som kan etablera sig inom området.

G₁ – Laddning av elfordon

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en etablering av laddstation för el.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera byggnation på de ytor som bedöms olämpliga för bebyggelse på grund av närhet till Europaväg 22.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på byggnation inom området. Höjden har satts för att möjliggöra för högre bebyggelse än tidigare utifrån att området

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på byggnationen inom området.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte placeras för nära fastighetsgränsen.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att källare inte anordnas inom planområdet med hänvisning till höjdsättningen inom området och för att undvika att byggnation påverkas vid en översvämning.



4 Planeringsförutsättningar

I avsnittet redovisas de planeringsförutsättningar som ligger till grund för detaljplanen.

4.1 Kommunal

4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. Bedömningen görs utifrån att resultatet av den analys som gjorts inom ramen för detta dokument inte bedöms påverka de olika områdena i den grad att planförslaget kan anses medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet är baserat på en analys som redovisas i miljöchecklistan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för Detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. (Mossebo).

Bedömningen är gjord utifrån flera aspekter som sammanställts i dokumentet *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 3 oktober 2024, § 95 beslutade miljö och byggnämnden att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

4.1.3 Befintliga detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas av detaljplanen Detaljplan för Valdemarsvik 4:3 del av m.fl. Mossebo, 0563-P93/7. Gällande detaljplan laga kraft 1992-09-21. För det aktuella området som planförslaget avser medger gällande detaljplans markanvändning – industriändamål samt allmän plats för gata.

Den ytan i gällande detaljplanen som berörs av det nya planförslaget upphävs när den nya detaljplanen fått laga kraft. Resterande delar av gällande plan som inte berörs i det nya planförslaget fortsätter gälla.

4.1.4 Planbesked

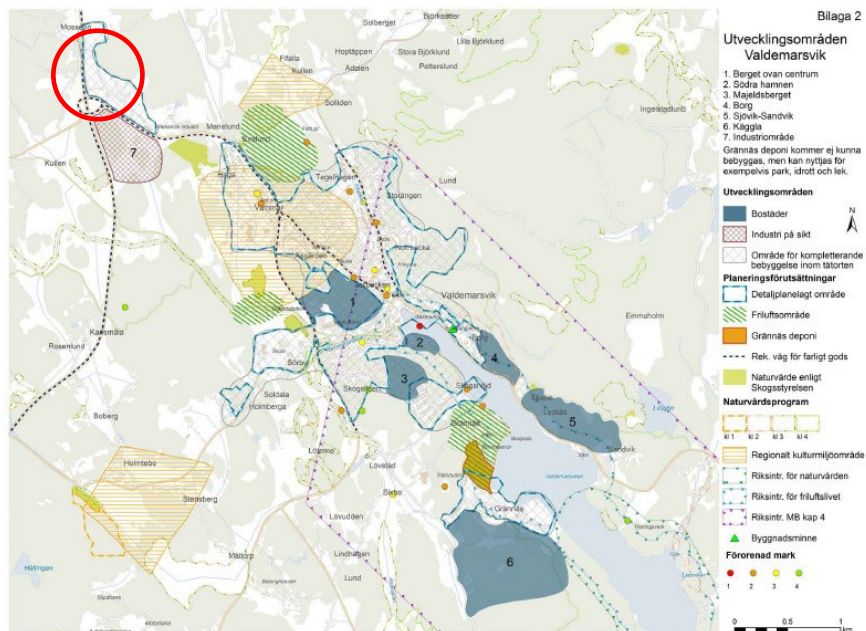
Beslut om positivt planbesked fattades av miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun den 2023-06-08, MBN § 71. Beslutet fattades i enlighet med den ansökan om planbesked som sökande skickade in.

4.1.5 Översiktsplan

I Valdemarsviks kommuns översiktsplan beskrivs planområdet inrymma stora arealer byggbar mark för industri, verksamheter och handel. Mossebo industriområde pekas vidare ut som utvecklingsområde för ”kompletterande bebyggelse inom tätorten”.



En målsättning som framgår i översiktsplanen är att planlagd mark för industri och verksamheter ska finnas i anslutning till alla tätorter. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.



Figur 3: Kartbild visar utpekade utvecklingsområden i Valdemarsviks kommun. Röd cirkel visar det ungefärliga området vilket planförslaget avser. Källa: Valdemarsviks kommuns översiktsplan.

4.2 Riksintressen

Föreslaget detaljplaneområde omfattas inte av några utpekade riksintressen. Planområdet är beläget i anslutning till Europaväg 22 som är ett riksintresse för kommunikation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av vägen.

4.3 Miljökvalitetsnormer

4.3.1 Luft

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft och Bulleranalys) luftföroreningskarta som är framtagen på uppdrag av Östra Sveriges Lufvårdsförbund bedöms luftkvaliteten inom planområdet som god. Dygnsmedelvärdet för partiklar i utomhusluften (PM1) bedöms inom planområdet variera mellan 18 - 25 µg (microgram)/m³. Enligt Luftkvalitetsförordning (2010:477) får PM10 inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxid (NO₂) inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt 60 µg/m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Enligt luftföroreningskartan från SBL-analys bedöms dygnsmedelvärdet av NO₂ inom området variera mellan < 9 – 12 µg/m³.



Utifrån att både dygnsmedelvärdet för PM10 och NO2 är under gränsen för maxvärdena bedöms miljö kvalitetsnormerna för luft vara uppfyllda.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer överskridas. Planförslagets möjliggörande för en laddstation för elfordon bedöms bidra till ett mer utökat infrastruktur för fordon som inte påverkar luftkvaliteten negativt.

4.3.2 Vatten

Dagvatten från planområdet rinner genom kommunens ledningsnät ut i Vammarsmålaån (SE645212-154369) och sedan ut i Inre Valdemarsviken (SE581000-164020).

Vammarsmålaån klassificeras ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2027 och god kemisk ytvattenstatus är inte tidsatt.

Inre Valdemarsviken klassificeras ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2039 och god kemisk ytvattenstatus är delvis tidsatt till 2027.

Konsekvenser

De planerade förändringarna inom detaljplanen bedöms inte äventyra recipienter Vammarsmålaåns och Inre Valdemarsvikens möjligheter att uppfylla uppsatta miljö kvalitetsnormer god ekologisk status eller god kemisk ytvattensstatus utifrån föreslagna dagvattenhantering.

4.3.3 Buller

Trafikbuller

Strax väster om planområdet finns Europaväg 22. Enligt data från Trafikverkets nationella vägdatatabas passerar 2001–4000 fordon per körbana /per dygn (ÅDT) vägsträckan vid planområdet.

Verksamhets och industribuller

Detaljplanen möjliggör för industri- och verksamheter och det är i dagsläget inte känt vilka verksamheter som kommer etableras inom området. Vid fortsatt exploatering av området kommer trafiken i området att öka, inom samt till och från området, vilket kan ge upphov till höjda bullernivåer.

Konsekvenser

Eftersom planförslaget endast omfattar markanvändning som inte innebär stadigvarande vistelse, bedöms trafikbullret på platsen inte medföra risker för människors hälsa.

De tillägg av markanvändningar som planförslaget medger bedöms inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för buller.



Då planområdet är beläget i ett område med redan etablerade industriverksamheter bedöms inte ett genomförande av planförslaget generera en större mängd buller än vad gällande detaljplan möjliggör.

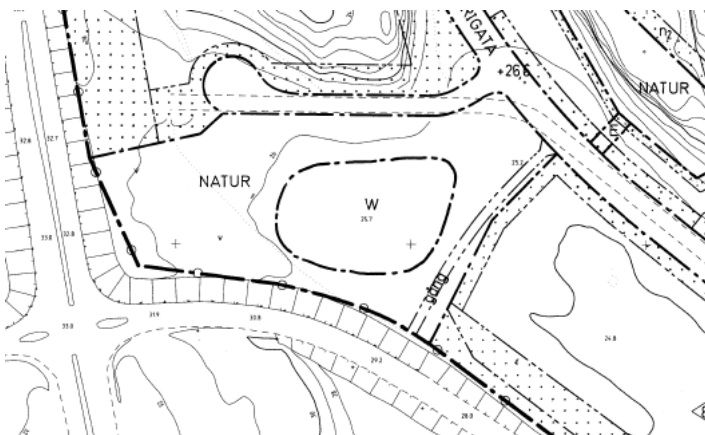
Det finns inga bostäder i närheten som bedöms utsättas för ökade bullernivåer vid ett genomförande av planförslaget.

4.4 Miljö

4.4.1 Dagvatten

Planområdet består i skrivande stund i relativt stor utsträckning av hårdgjorda ytor med begränsade infiltrationsmöjlighet och således bedöms ett genomförande av förslaget inte öka mängden dagvatten avsevärt. För att hantera och fördröja dagvatten innan det rinner ut i dagvattenledningen kan specifika ytor med dräneringsförmåga anläggas, exempelvis makadamdiken.

Dagvattnet inom planområdet tas upp av öppna diken i den östra delen av planområdet och rinner sedan söder ut till anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet. Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Söder om planområdet i gällande detaljplan *Detaljplan för Valdemarsvik 4:3 del av m.fl. Mossebo, 0563-P93/7* finns mark planlagd för naturmark och öppet vattenområde i syfte att omhänderta dagvattnet i industriområdet i helhet.



Figur 4: Utklipp ur gällande detaljplan 0563-P93/7. Utklippet visar att marken söder om planförslagets planområdesgräns är planlagd med naturmark och möjliggör gör fördröjning av dagvatten iform av markanvändnignen öppet vattenområde (W).

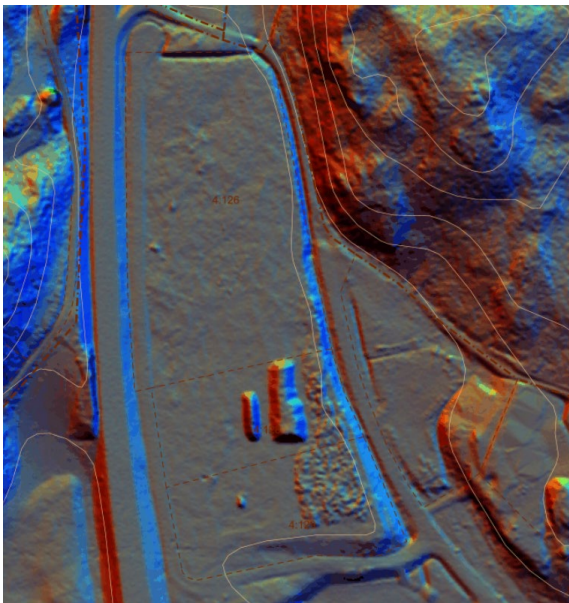
Konsekvenser

Planområdet består i nuläget av relativt stor utsträckning av hårdgjorda ytor med begränsade infiltrationsmöjlighet. Således bedöms ett genomförande av förslaget inte öka mängden dagvatten avsevärt. Det finns goda möjligheter för att ta tillvara på dagvattnet som genereras inom planområdet.



4.5 Geotekniska förhållanden

Den enligt planförslaget byggbara ytan består främst av urberg med små inslag av sandig morän och glacial lera. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för ytterligare byggnation. Området är flakt och det finns inga större nivåskillnader inom området med undantag för två lösa grushögar sydvästra delen av planområdet. Grundläggningsmetod behöver verifieras i bygglovsskedet när byggnadens exakta placering och byggnadslaster är kända.



Figur 5. Modellerings som visar höjdskillnader i området. Kartunderlaget kommer från Valdemarsviks kommunkarta, tillhandahållen av Metria.



-  Urberg
-  Glacial lera
-  Sandig morän

Figur 6: Bilden visar planområdet och jordarterna som finns belägna inom området. (Kartunderlag från jordartskartan tillhandahållen av Sverige geologiska undersökning (SGU)).



4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Risk för olyckor

Väg E22 som är belägen intill planområdet västra del är utpekad led för farligt gods. I publikationen *Farligt gods riskhantering i fysisk planering - Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* publicerad av Länsstyrelsen i Dalarna, beskrivs en zonindelning för när riskhantering kan vara nödvändigt. I publikation beskrivs ändamål såsom industrier, mindre handel, och lager i normala fall kan planeras utan att genomföra särskild riskhantering om avstånd från väg är mellan 30–70 meter.

Konsekvenser

Planförslaget reglerar att byggnation av mark inte kan ske inom en 35 meter från E22, vilket är i linje med de avstånd som Länsstyrelsen i Dalarna publicerat i sin vägledning, utifrån detta bedöms inte planrådets närhet till väg E22 öka risken för olyckor i den mån att en särskild riskhantering behöver genomföras inom ramen för detaljplanen.

4.6.2 Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte ha en större risk för översvämning än normalt. Vid skyfall finns avrinningsytor och diken i både väster, öster och norr dit vatten kan avledas, samlas, fördröjas och infiltreras.

Det finns inga vattendrag i närheten av planområdet och anpassa byggnation till höjda havsnivåer bedöms inte vara aktuellt.

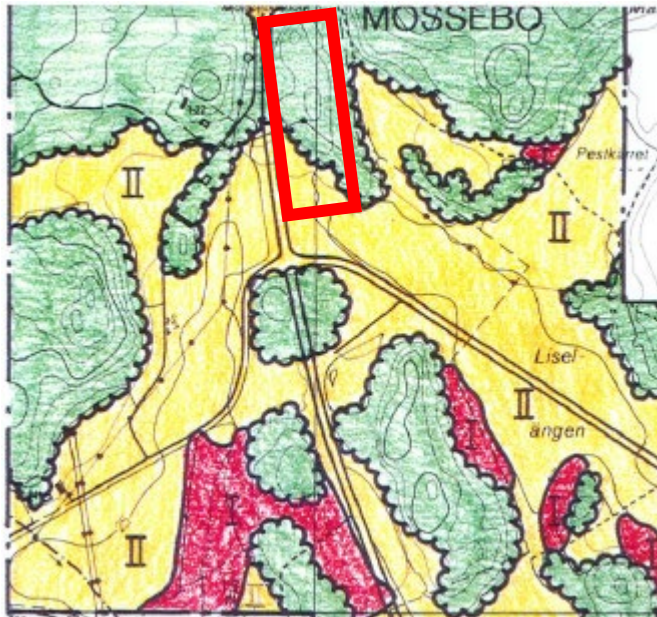
Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte öka risken för konsekvenser vid en översvämning. Markanvändningen bedöms inte vara av samhällsviktigt intresse och vid en eventuell översvämning bedöms samhällets mest nödvändiga funktioner inte påverkas av att planområdet översvämmas.

4.6.3 Risk för erosion, skred och ras

Enligt Statens geotekniska institutets (SGI) digitala karttjänst bedöms risken för skred inom planområdet vara låg.

I en översiktlig stabilitetskartering av finkorniga jordarter som genomförts av SGI framkommer det att del av marken inom planområdet ligger inom zon 2. Risken för spontana skred inom ett zon-2 området beskrivs som liten. Den delen av planområdet som inte är utredd består av urberg och bedöms således inte utgöra ras och skredrisk.



Figur 7: Bilden är ett utdrag från stabilitetskarteringen som SGI genomförde 1990.

Då planområdet inte är beläget vid vatten bedöms inte området utgöras av erosionsrisk.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några konsekvenser gällande ökad risk för erosion, skred och ras.

4.6.4 Radon

SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) karttjänst visar på att det kan förekomma förhöjda halter av radon inom del av planområdet.

Enligt 3 kap. 6 § strålskyddsförordningen är den nationella referensnivån för radon i bostäder och lokaler dit allmänheten har tillträde 200 Bq/m³. Referensnivån är olämplig att överskrida, men är inte en gräns som inte får överskridas.

Vid förhöjda radonhalter i byggnader ska åtgärder vidtas för att sänka radonhalten. Det kan exempelvis innebära att öka luftomsättningen med hjälp av någon typ av mekanisk ventilation.

Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls. Inom ramen för byggprocessen och det tekniska samrådet ska byggherren vid risk för höga nivåer av radon visa på hur konstruktion ska ske för att nå referensnivåerna. Att redan i ett tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt.

4.7 Naturmiljö

Det finns inga utpekade naturvärden inom föreslaget planområdet och planförslaget bedöms således inte ha några negativa konsekvenser för naturmiljön.

4.7.1 Landskapsbild

Planområdet är beläget mellan E22 i öster och ett skogsklätt bergsparti i väster. Vägen fungerar som en tydlig avgränsning mot öster, medan den naturliga terrängen med skog och berg bildar



en markant avgränsning mot väster. Den omkringliggande naturen, särskilt det skogsklädda berget, dominerar landskapsbilden och bidrar till området karaktär.

Konsekvenser

Den naturliga terrängen och den befintliga vegetationen bidrar till att planområdet smälter in i den omgivande miljön. Då planområdet är underordnat den dominerande naturen runt omkring bedöms planförslaget inte medföra några betydande förändringar i landskapsbilden. Vidare bidrar den skogsklädda omgivningen till att eventuella byggnader eller anläggningar inom planområdet får en naturlig inramning, vilket minskar risken för att de blir visuellt påträngande.

4.8 Kulturmiljö

Det finns inga utpekade värden kopplat till kulturmiljö inom eller i anslutning till planområdet, förutom en fornlämning.

4.8.1 Fornlämningar

Det förekommer en känd fornlämning inom området vid namn L2011:1522. Lämningen klassas som ett *Naturföremål/-bildning med bruk, tradition eller namn* och är en gammal källa. Den är cirka 1,1 meter i diameter och cirka 0,6 meter hög (ovan markytan). Källan är uttorkad.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka fornlämningen negativt.

4.9 Fysisk miljö

Inom den norra delen av planområdet finns idag befintlig bebyggelse i form av två verksamhetslokaler samt en byggvaruhandel. I övrigt består planområdet av obebyggd grusplan.

4.10 Social hållbarhet

4.10.1 Tillgänglighet

Planområdet omfattas inte av några betydande nivåskillnader utan avser en relativt plan yta som möjliggör för god tillgänglighet inom området. Entréer till tillkommande bebyggelse, samt avfallshantering, med mera, ska utformas enligt tillgänglighetskraven, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Enligt plan-och bygglagen kap. 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

4.10.2 Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att fler personer kommer att röra sig inom området under även senare timmar på dygnet med hänvisning till det utökade markanvändningen som planförslaget erbjuder. En högre besöksgrad kvällstid kan bidra till en ökad trygghet i området. Det finns redan i nuläget god belysning inom och i anslutning till planområdet. Det finns belysningsstolpar längst med hela den väg som leder upp till och även genom planområdet. Belysning bedöms som en viktig aspekt avseende trygghetsperspektivet.



4.10.3 Barnkonventionen

Barns rättigheter bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.

4.10.4 Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skapa negativa konsekvenser för social hållbarhet.

4.11 Teknisk försörjning

4.11.1 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Valdemarsviks kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten, -spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten

Det finns en kommunal dagvattenledning öster om planområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken *4.4.1 Dagvatten*.

4.11.2 El, tele och bredband

E:on energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Nevel.

Öster om planområdet finns både el- och teleledningar som kan nyttjas vid utbyggnad av kvartermarken. Dessa ledningar erbjuder anslutningspunkter som möjliggör en integrering av nödvändiga infrastrukturtjänster i samband med utbyggnad av området.

4.11.3 Avfall

Avfallshanteringslösningar ska uppfylla de framkomlighetskrav som presenteras i *Avfall Sveriges publikation - Handbok för Avfallsutrymmen (2018)*.

4.12 Trafik

4.12.1 Gator och trafik

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen för kollektivtrafik är hållplats Fifalla och är belägen cirka 1,7 km från planområdet. Det finns utbyggd gång- och cykelväg från hållplatsen stor del av vägen till planområdet. Läs mer under rubriken Gång- och cykeltrafik.

Det finns även en busshållplats för kommersiell busstrafik cirka 200 meter från planområdets södra del.

**Motortrafik**

Det finns ett utbrett vägnät för att ta sig till planområdet både i södergående och norrgående riktning. Trafik till området kommer från väg E22 men även från väg 212 både i riktning till och från Gusum tätort och Valdemarsviks tätort.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en utbyggd gång- och cykelväg som börjar cirka 250 meter från planområdets södra del och sträcker sig in till Vammar Köpcenter. För att ta sig till gång- och cykelvägen från planområdet behöver fotgängare och cyklister trafikerar en lokalgata.

Parkering

Det finns ingen antagen parkeringsnorm för Valdemarsviks kommun. Verksamheterna inom planområdet ansvarar för att säkerställa att behovet av besöksparkeringar är tillräckligt.

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.”. Kravet om tillgänglig angöringsplats för bilar ska dock uppfyllas liksom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov ska kunna ordnas (BBR 3:122).

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha några konsekvenser på gång och cykeltrafiken, parkering, eller kollektivtrafiken.

En full utbyggnad av planområdet kan resultera i att mängden trafik i området ökar för den lokalgata som löper fram till planområdet. Således skulle det i framtiden kunna vara aktuellt med införande av säkerhetsåtgärder kopplade till trafik, exempelvis övergångsställe eller åtgärd av liknande karaktär.

5 Genomförandefrågor

Genomförandefrågoravsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Inom ramen för detaljplanearbetet överförs genom fastighetsreglering delar av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som i dagsläget är i kommunal ägo till fastigheterna Valdemarsvik 4:126 samt 4:129.



Fastighetsregleringen bedöms vara nödvändig att befintlig väg ska kunna bereddast vid anläggning av laddstation för elfordon.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns ett officialservitut (0563-02/27.1) inom planområdet som berör Valdemarsvik 1:126, 1:128 och 1:129. Officialservitutet omfattar den väg som finns belägen inom planområdets södra del.

Servitutet är av vikt för att angöring till samtliga fastigheter inom planområdet ska vara möjlig.



Figur 8: Rosa markering visar omfattningen av officialservitutet (0563-02/27.1). Svart markering illustrerar planområdesgränsen.

I övrigt förekommer inga ytterligare kända rättigheter inom planområdet. Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga.



Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka gällande rättigheter inom planområdet.

5.2.2 Förändrad fastighetsindelning

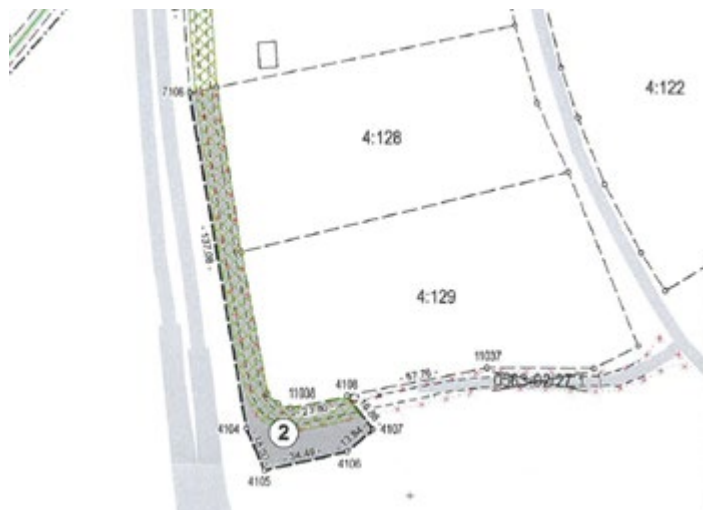
Ett genomförande av detaljplanen innebär att nedanstående fastighetsreglering är nödvändig att genomföra:

Del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:126 och utgör därmed den nordligaste delen av planområdet.

Del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:129 och utgör därmed den sydligaste delen av planområdet.

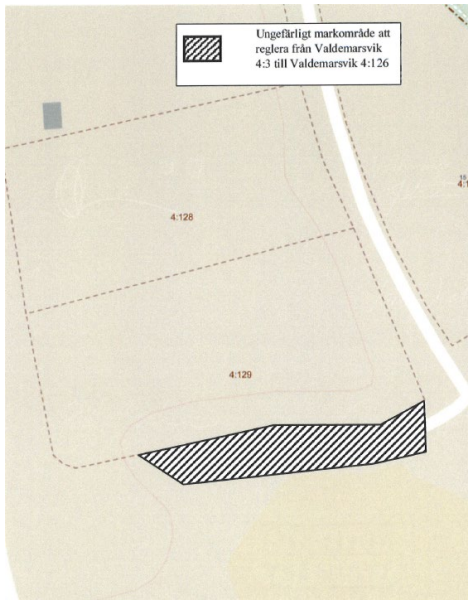


Figur 9: Karta visar markering av den del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som avses regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:126. Kartunderlag från Lantmäteriet.





Figur 10: Karta visar markering av del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som avses regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:129. Kartunderlag från Lantmäteriet.



Figur 11: Karta visar markering av del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som avses regleras till Fastigheten 4:129. Kartunderlag från Valdemarsviks kommun.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna, tillika initiativtagare till planprojektet, ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

5.2.3 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas samt fördelar andelstal för utförande, drift och underhåll.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom föreslaget planområdet.

5.2.4 Behov av nya rättigheter

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Det bedöms inte finnas behov av nya rättigheter för att detaljplanen ska kunna genomföras.



5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

5.3.2 Utbyggnad kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

5.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör så kallade oljefällor placeras i gatubrunnar.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen får små inkomster vid försäljning av kvartersmark, då det endast är små markområden som ska regleras. I övrigt rör detaljplanen endast kvartersmark och således bedöms inga kostnader för utbyggnad av detaljplanen beröra kommunen.

5.4.2 Planavgift

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren som även svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Ingen planavgift tas ut i samman med bygglovsprövning.

5.4.3 Drift vatten och avlopp

Kostnader för eventuell utbyggnad av samt anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet erlaggs av fastighetsägaren enligt kommunens gällande VA-taxa. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Vid behov av en ledningsflytt inom kvartersmark bekostas det av byggherrarna.

5.4.4 El, energi, tele och fiber

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkter. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, tele och bredband) finansieras av anslutnings- och brukningsavgifter. För uppgifter om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska fastighetsägaren kontakta ledningshavaren.



Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten.
Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

5.5 Organisatoriska frågor

Med hänvisning till att planförslaget endast planlägger kvartersmark har inga avtal eller tidplaner för genomförandet tagits fram. Exploatör ansvarar för ett genomförande av detaljplanen.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

6 Medverkande

PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET

Linnea Bergh
Planarkitekt

Linda Wahlman
Tf plan- och bygglovschef

Douglas Nilsson
Planarkitekt



7 Planeringsunderlag/Källförteckning

7.1 Kommunala ställningstagande

7.1.1 Detaljplan

Valdemarsvik 4:3, Del av (Mossebo), laga kraft 1992-08-25.

7.1.2 Grundkarta

Grundkarta är utdrag Valdemarsviks kommunen primärkarta, 2024-01-10.

7.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan för Valdemarsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26

7.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Valdemarsvik kommun, 2024-09-24

7.2 Utredningar

Inga utredningar har tagits fram inför samrådet.

7.3 Övriga källor

Luftföroreningskartor Östergötlands län, SLB-analys, data hämtad 2024-09-17

<https://www.slb.nu/slbanalys/luftforeningskartor/>

Östgotakartan, Länsstyrelsen i Östergötland, data hämtad 2024-09-13

<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0>

Farligt gods - riskhantering i fysisk planering, Länsstyrelsen i Dalarna, 2012

https://catalog.lansstyrelsen.se/store/26/resource/2012_17

Kartvisare - Gammastrålning, uran, Sverige geologiska undersökning, data hämtad 2024-09-17

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-uranstralning.html>

Översiktlig stabilitetskartering finkorniga jordarter – Valdemarsvik 1990, Sveriges geotekniska institut, u.å.

<https://www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/stabilitetskartering-finkorniga-jordarter/>