



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Arentorp 5:1, Björnvik, Sankt Anna, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Foto som är taget inom norra delen av planområdet och mot Gropviken

Utställningshandling 2009-11-30

Reviderad 2009-12-09



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Arentorp 5:1, Björnvik, Sankt Anna, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2009-11-30 rev 2009-12-09
 Samrådsmöte: 2009-03-30, sakägaremöte 2009-10-30
 Samrådsutställning: 2009-09-08 – 2009-10-21
 Remisstid: 2009-09-08 – 2009-10-21
 Utställningstid: 2009-12-14 – 2010-01-19
 Godkänd av BmN: 2009-12-09
 Antagen av KF:
 Laga kraft:

Dnr:2009/103

Planeringsförutsättningar

Beslut

Markägaren, ägaren till Herrborum, har framfört önskemål om att få planlägga för nya fritidshus-
tomter. Bygg- och miljönämnden har beslutat att nya fritidshus på platsen får provas i detaljplan.
Planen behandlas med normalt planförfarande, d.v.s. samråd och utställning.

Läge inom kommunen:

Den föreslagna detaljplanen är belägen norr om den inre delen av Gropviken i S:t Anna skärgård.

Planläget:

Det aktuella området är inte planlagt. För angränsande område, Björnvik, gäller områdesbestäm-
melser som vann laga kraft 12 september 1995. Detta område föreslås ingå i nu aktuell plan i
huvudsak med behållande av ursprungliga bestämmelser.



Nytt
planområde



Översiktsplan

Översiktsplanen för Söderköpings kommun, ÖP 05, antogs av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. I översiktsplanen anges som regel att ny bebyggelse ska etableras enbart i anslutning till befintlig bebyggelse. Bedömningen är att detta följs i ny plan. I översiktsplanen anges för Gropviken, Börrumsån, skydd för landskapsbild (L1). Syftet är att ny bebyggelse ska etableras endast i anslutning till befintlig bebyggelse så att det vackra relativt opåverkade landskapsrummet påverkas så lite som möjligt. Vid Björnvik anges också två biotopsområden.



Nytt
planområde

Utdrag ur gällande översiktplan ÖP05

Beskrivning av planförslaget: Utställningsförslaget omfattar 12 nya fritidshustomter plus ett område med fem befintliga fritidshus. För de befintliga fritidshustomterna gäller områdesbestämmelser antagna 1995 och som i huvudsak överförs i ny plan. Det är logiskt att det område som omfattas av områdesbestämmelser ingår i ny plan. I en ny detaljplan kan användningen av strandområdet regleras. Storleken på de nya tomterna varierar mellan 1350 och 2150 kvm. På varje tomt anges i bestämmelser rätt att bygga en huvudbyggnad med 100 kvm byggnadsyta och två uthus om vardera 20 kvm. Bebyggelsen skall utformas med hänsyn till lokal byggnadstradition. Fasader skall vara i träpanel med tak av lertegelfärgade takpannor i likhet med tidigare uppförda hus, alternativt tak i matt plåt. Huvudbyggnader ska vara i ett plan.

Strandskyddet föreslås upphävas för ett mindre nytt markområde (betecknat Th för sjöbodrar) och ett vattenområde (WB för bryggor). Nya bryggor, sjöbodrar placeras intill Björnviks bryggor och sjöbodrar. Något beslut om att upphäva strandskyddet för de fem uppförda sjöbodarna och den befintliga brygganläggningen finns inte utan får behandlas i samband med nu aktuell detaljplan.

Handlingar

Detaljplanen består av karta i skala 1:2000 med detaljplanebestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Plandata

Området ligger väster och norr om fritidsområdet Björnvik (områdesbestämmelser 19). Marken är i privat ägo. Planområdets areal är 26 hektar landareal och c:a 2 hektar vattenområde.



Program

Planförslaget innebär en komplettering av bebyggelse inom ett delvis redan ianspråktaget område. Något planprogram bedöms inte behövas.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning av MKB biläggs planen.

Riksintressen

Detaljplanen berörs av tre riksintressen: Friluftsliv, naturvård och Miljöbalken 4 kapitlet 2 §.

Friluftsliv

Området är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Planen bedöms inte innebära påtagliga begränsningar för det rörliga friluftslivet.

Naturvärden, mark och vegetation

I Naturvårdsprogrammet finns en naturvärdesbedömning och en naturvärdesbeskrivning av Björnviksområdet (område 863926)

De nedre 700 metrarna av bäcken och den omgivande ravinen var tidigare skyddat. Innanför Björnviks brygga finns ett område med värdefulla träd, tidigare naturreservat som upphävdes 1993. Här står en grov ask och en handfull grova spärrgreniga ekar tätt. Lövskogsområdet är inmätt på plankartan och ges skydd i plan. Ekarna bör frihuggas.

I den nordvästra delen av planområdet dvs. i backen ner mot sjön, område betecknat N, finns gamla tallar, flera med pansarbark. Området ges skydd i plan mot trädfällning.

Planområdet innefattar ett större område med åkermark i norr och skogs- och ängsmark ner mot strandlinjen mot Gropviken. Naturområdet har getts en sådan omfattning att det blir möjligt att skydda befintliga biotopområden och också ange förutsättningar och begränsningar för område utefter strandlinjen.

I och med tidigare planläggning av Björnvik är området till en del redan påverkat av bebyggelse. Intrång i skog och ängsmark för ny bebyggelse begränsas till ett mindre område utmed enskilda vägen. Bäckens ingår i området men ska inte påverkas av ny bebyggelse. En del större ekar har inmätts och kommer att ligga utanför kvartersmark inom område "natur" och ges skydd i planbestämmelse. Ädellövsområdet har mätts in och är inte lika omfattande som anges i inventeringen ovan och ges skydd i planbestämmelse. Området har getts beteckningen n₁ med innebörden träd får inte fällas. Det östra naturområdet är idag redan påverkat då det ligger inom område nära etablerad bebyggelse. Tallområdet i väster ges också skydd i planbestämmelse.

Gropvikens inre delar är ett känsligt vattenområde, bl.a. som reproduktionsplats för havsöring. Området ingår i ett Leader-projekt: Motivering: "En väl avgränsad vik med ett fåtal tillflöden. Tydligt påverkat av övergödning via Börrumsån. För området anges ett antal miljömål för att förbättra Gropvikens vattenkvalité. I arbetet har lokala föreningar, markägare och kommunen engagerat sig".

Utökningen av antalet båtplatser påverkar vattenområdet vid inre delen av Gropviken men i begränsad omfattning. Vanligen används båtarna en begränsad tid på sommaren och inte under hösten då påverkan för laxens lek område är som störst och då fiskeförbud gäller..



Förordnande om strandskydd enligt Miljöbalken 4 kapitlet 2 §

Strandskyddsförordnande gäller 150 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas genom beslut i bygg- och miljönämnden enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 b § för två mindre markområden (betecknat Th för sjöbodan) och ett vattenområde (WB för bryggan).

Särskilt skäl, enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 h, till att bevilja dispens från strandskydd är att det från början funnits en brygga och sjöbod på platsen. Nya bryggan, sjöbodan placeras intill de befintliga bryggan, sjöbodan som ingår i gemensamhetsanläggning för Björnvik. Ny föreslagen etablering är en utökning av antalet bryggan och sjöbodan. Delvis kan ny etablering förklaras med de bryggan/sjöbodan som redan finns på platsen trots att strandskyddsdispens inte finns för dessa.

Som villkor för sjöbodan/förråd gäller att som tomt får tas i anspråk enbart den yta byggnader upptar på marken. Området får inte stänglas in eller hävdas på annat sätt. Förrådsbyggnader får inte förses med fönster. Området privatiseras inte i sådan omfattning att allmänheten avhålls från att röra sig utefter stranden mer än tidigare.

Bedömningen är att växt- och djurliv inte påverkas. En förutsättning för att behålla vattenkvaliteten vid Gropviken är att inga åtgärder för uppförande av en ny brygga vidtas i vattnet under hösten. Detta anges som information på plankartan. Om fördjupning skulle behövas ska anmälan om vattenverksamhet lämnas in till länsstyrelsen.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar och några byggnadsminnen finns inte angivna på ekonomisk karta utöver den gamla gruvhamnen öster om planområdet. En arkeologisk utredning etapp I är beställd av Östergötlands Länsmuseum och bedöms vara klar under detaljplanens utställningstid. Om fornlämningsfynd påträffas vid schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Geotekniska förhållanden

Området har inte undersökts. Undergrunden är blandat lera och morän. Ingen bebyggelse placeras inom område i stark lutning eller nära Gropviken.

Radon

Någon radonundersökning har inte utförts. Grundläggning ska utföras så att radon inte tränger upp i bostäderna. Socialstyrelsens norm är att högsta radonhalter inomhus inte får överstiga radongashalter 200 Bq/m^3 .

Färskvatten och lösning av avlopp för området

En utredning har utförts av en avloppsanläggning för området. Avloppsreningsverk måste färdigställas innan bygglov ges. Tillstånd till avloppsreningsverk ska sökas hos Bygg- och miljönämnden. Den inre delen av Gropviken är mycket känslig för föroreningar vilket innebär att en högradig reningsanläggning behövs. Enligt miljöbalken kan tillstånd behövas för att borra en vattentäkt för fler än två hushåll. Tillgång till färskvatten har inte undersökts men bestämmelse införs att tillgång till färskvatten ska säkras innan bygglov ges.

Gator, parkering

Parkering kan ske på kvartersmark. Området nås över enskild väg. Vägen ingår i en gemensamhetsanläggning.

**El/tele**

El- och teleledningar finns inom planområdet gränsande till de tre västra tomtplatserna. Ledingarna tangerar norra delen av tomtmarken och ges skydd genom införande av i plan markerat u-område.

Värme

Uppvärmning av byggnader sker med el i förekommande fall kombinerat med luft- eller bergvärmepump.

Avfall

Sophantering skall lösas enligt kommunens källsorteringssystem.

Kommunal service

Närmaste kommunal service som förskola, skola och äldreboende finns i Sankt Anna kyrkby.

Kommersiell service

Butiker (dagligvaruhandel) finns i Bottna.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje går utefter väg 210 till Norra Finnö.

Tillgänglighet, trygghet/säkerhet

Tillgänglighet inom tomt bevakas i bygglov. Några övriga speciella åtgärder för området planeras inte.

Lovbefrielse

Bygglovsbefrielse för komplementbyggnader inom område för vilket idag gäller områdesbestämmelser behålls. I övriga delen av planområdet anges ingen utökad lovbefrielse (enligt plan- och bygglagen finns generell lovbefrielse enligt 8 kap 4 § PBL för tak över uteplatser och s.k. friggebodar).

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen kommer att begära att i det fall någon besvärar sig i planen viss del som inte berörs av överklagandet ändå får vinna laga kraft (s.k PBL 13:8 förordnande).

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Per-Olof Andersson
MBK-samordnare



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Arentorp 5:1, Sankt Anna, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2009-11-30, 2009-12-09

Dnr:2009/103

Samrådsmöte: 2009-03-30, sakägaremöte 2009-10-30

Samrådsutställning: 2009-09-08 – 2009-10-21

Remisstid: 2009-09-08 – 2009-10-21

Utställningstid: 2009-12-14 – 2010-01-19

Godkänd av BmN: 2009-12-09

Antagen av KF:

Laga kraft:

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas våren 2010.

Genomförandetid

Planen får en genomförandetid om tio år. Kommunen kommer att begära att i det fall någon besvärar sig i planen viss del som inte berörs av överklagandet ändå får vinna laga kraft (s.k 13:8 förordnande).

Ansvarsfördelning

**Huvudmannaskap**

Intressenten har hela ansvaret för genomförande av planen. För planen gäller enskilt huvudmannaskap dvs kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med planen. Planområdets fastigheter kommer att utnyttja den enskilda vägen ut till allmän väg. Den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, Bråta GA:1, som förvaltas av Björnviks vägsamfällighet bör därför utökas. Den gemensamhetsanläggning som finns för brygga med båtplatser, sjöbodar och naturområde bör omprövas med anledning av att nytt område för sjöbodar och utökat område för brygga föreslås i ny detaljplan. Gemensam avloppslösning och vattentäkt ska anordnas för området och omfatta nya föreslagna tomtplatser och ska ingå i gemensamhetsanläggning. Befintliga fastigheter ska ges möjlighet att ansluta sig till det nya reningsverket.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Plankostnadsavtal är upprättat mellan parterna Söderköpings kommun och ägare till Herrborums egendom.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Bygglov får inte ges förrän avloppsverk och vattentäkt färdigställts enligt inlämnad avloppsutredning. Exploatören skall se till att fastigheterna inom planområdet försörjs med färskvatten.

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Per-Olof Andersson
MBK-samordnare