



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Gäddvik 1:10, Gäddvik Östra, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Dp 147

Upprättad 2012-06-20



PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Gäddvik 1:10, Gäddvik Östra, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2012-04-02
 Samrådstid: 2012-04-20-2012-05-15
 Remisstid: 2012-2012-04-20 – 2012-06-01
 Samrådsmöte: 2012-04-24
 Reviderad: 2012-06-20
 Granskningstid: 2012-06-22 – 2012-08-10
 Godkänd av BMN: 2012-11-07
 Antagen av KF: 2012-11-28
 Laga kraft: 2013-01-02

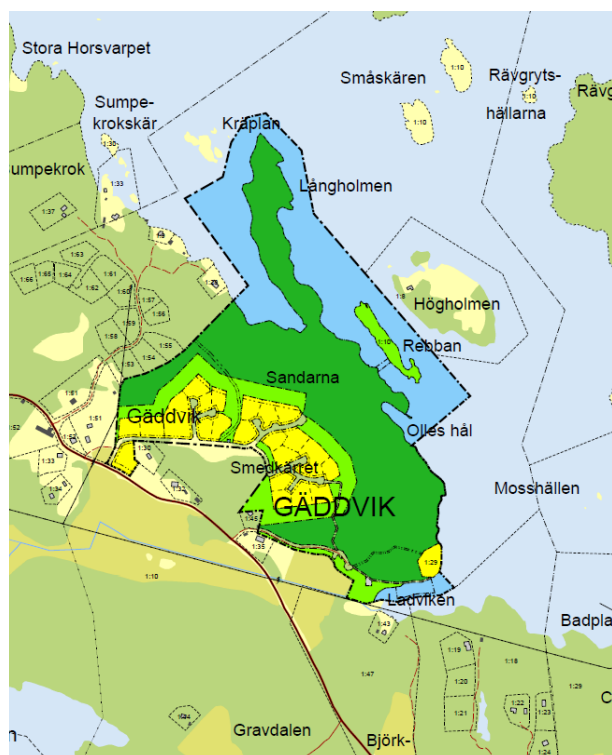
Dnr: 2011-440

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är beläget nordost om Gäddviks by på Norra Finnö i Sankt Anna. Ägaren till fastigheten Gäddvik 1:10 har ansökt om planläggning för bostäder och tillhörande småbåtshamn med bryggor och sjöbodrar. Ett detaljplaneprogram upprättades för området 2010. I planprogrammet anges att bakgrunden till att ny bebyggelse välkomnas i Gäddvik är en ambition att möjliggöra för fler fritidsboende, fler fastboende samt att skapa arbetstillfällen kring byggnationerna samt den service som en ökande befolkning efterfrågar.

Samrådsförslaget visar 24 tomter för enbostadshus. Närmast väg 210 föreslås möjlighet att även bygga radhus eller flerbostadshus. Grönytorna närmast de nya bostadsfastigheterna föreslås planläggas som naturområde. Övriga grönytor inom planområdet föreslås planläggas som jord- och skogsbruk.

I södra delen av planområdet föreslås en småbåtshamn i Ladviken. Det befintliga bryggområdet utvidgas samt omdisponeras för att rymma båtplatser för boende inom planområdet samt ett fåtal uthyrningsplatser. Gångstigen från parkeringen ner till bryggan förbättras och sjöbodrar uppförs inom ett föreslaget område på södra sidan om stigen. Norr om bebyggelsen föreslås en spång för att allmänheten ska kunna ta sig ut till ön Rebban och använda den som badplats. En befintlig fastighet planläggs för att skapa en tydlig byggrätt.





Samhällsbyggnadskontoret

HANDLINGAR	Detaljplanen består av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning.
PLANFÖRFARANDE	Planen behandlas med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planens syfte är att skapa byggrätter och tillhörande båtplatser för drygt 20 småhus nordost om Gäddviks by på Norra Finnö i Sankt Anna. Exploateringen ska möjliggöra för fler fritidsboende, fler fastboende och skapa arbetstillfällen kring byggnationerna samt den service som en ökande befolkning efterfrågar. Planens syfte är också att visa användningen av omkringliggande skogsbruksmark och öppna vattenområden.

Planeringsförutsättningar

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget nordost om Gäddviks by på Norra Finnö i Sankt Anna. Planområdet gränsar till Gäddvik 1:51, 1:53, 1:54 och 1:55 i väster, till Gäddvik 1:8 i öster och till Gäddvik 1:18, 1:30, 1:35, 1:45 och 1:47 i söder. Fastigheten Gäddvik 1:29 ligger inom planområdet. I övrigt ligger gränsen för planområdet inom fastigheten Gäddvik 1:10.
Areal	Planområdet är ca 30 hektar stort.
Planavgränsning	Planområdet avgränsas av väg, grannfastigheter och skogsområde i söder, av vatten i öster och norr där planområdesgränsen delvis följer strandlinjen och delvis går ute i vattnet, och av planlagd mark i väster.
Markägoförhållanden	Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

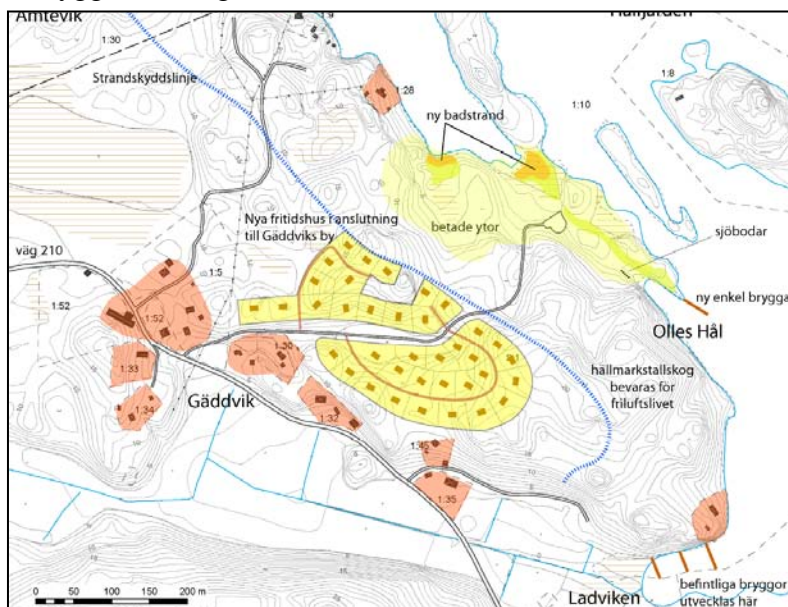
Översiktliga planer	För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. I översiktsplanen anges planområdet som N4, stort opåverkat strandnära område som bör lämnas fritt från exploatering. Kommunen har upprättat ett planprogram där ställningstagandena i översiktsplanen omprövas.
----------------------------	---



Ovan: Utsnitt ur kommunens översiktsplan ÖP05. Planområdet är markerat med svart linje.

Program

Inför detaljplanläggningen har ett detaljplaneprogram upprättats, Planprogram för nordöstra delen av fastigheten Gäddvik 1:10, Norra Finnö, Söderköpings kommun, Östergötlands län. Programmet antogs av kommunfullmäktige 2011-02-02. I programmet anges att området ska utvecklas för bebyggelse, skogs/lantbruk och rekreation.



Ovan: programskiss tillhörande Planprogram för nordöstra delen av fastigheten Gäddvik 1:10. Programskissen visar ett 40-tal tomter.

Detaljplaner

Området är inte planlagt. Planområdet gränsar i väster till detaljplan för del av Gäddvik 1.10, laga kraft 2011-07-26, och i sydost till byggnadsplan för Gäddvik 1:4, laga kraft 1967-03-30.



Behovsbedömning av MKB En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) biläggs planen.

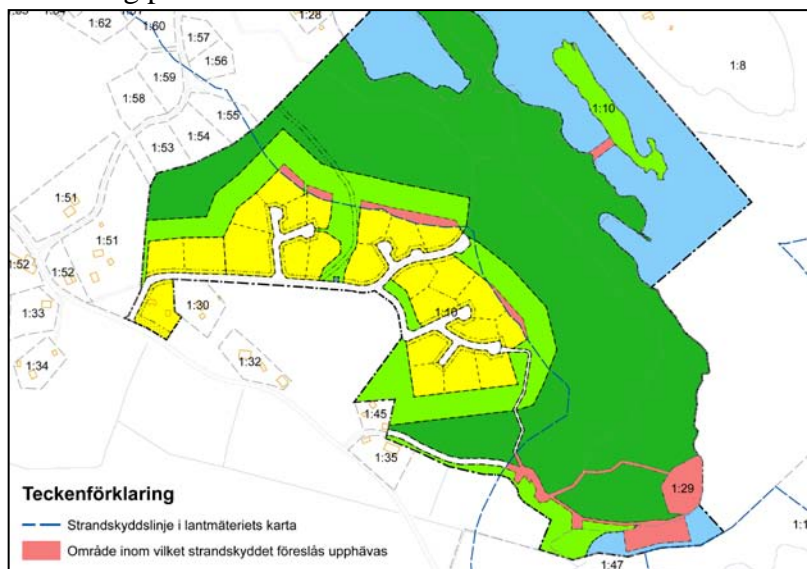
Riksintressen

- Riksintresset för friluftslivet

Norra Finnö är ett område som av Naturvårdsverket utpekats som riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, riksintresset för friluftslivet. Området tillför upplevelsevärden för allmänheten i form av naturupplevelser för de som strövar i området. Det tillför även upplevelsevärden för de som rör sig med båt eller paddlar i och utanför området. Planens genomförande innebär att idag oexploaterade områden bebyggs. Utbyggnaden har koncentrerats till en plats, och planen redovisar att stora områden förblir opåverkade. Mellan bebyggelsen och strandlinjen finns möjlighet för allmänheten att gå till fots på enklare vägar som anlagts för skogsbruket. Detaljplanens genomförande bedöms således inte medföra någon påtaglig påverkan på allmänhetens tillträde till området i stort, eller på de naturvärden man kan uppleva längs stranden och från vattnet. Det ökade utbudet av boende och båtplatser i området innebär att fler människor kan utnyttja skärgården.

- Strandskyddet

På Norra Finnö gäller utvidgat strandskydd 150 meter. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I den aktuella detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom område för småbåtshamn, lokalgata, gångväg, spång ut till ön Rebban, område för sjöbodar, samt inom kvartersmark för bostäder som ligger innanför strandskyddslinjen. Se rosa markering på kartan nedan.



De befintliga skogsbruksvägarna i området har anlagts med stöd av MB 7 kap 16 § punkt 1, och strandskyddet behöver



därför inte upphävas för dessa. Nedan redovisas särskilda skäl till upphävandet av strandskydd i planen.

Område med befintliga bryggor i Ladviken: Miljöbalken (MB) 7 kap 18c § 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bryggor har funnits i Ladviken under lång tid, och det är inte klarlagt när de första bryggorna kom. På bilden nedan syns två bryggor längst ner i bild. På foton från 1995 syns en större L-formad brygga.



Utvidgning av bryggområdet: MB 7 kap 18c § 4. Området öster om befintliga bryggor behöver tas i anspråk för att utvidga den pågående verksamheten. Utvidgningen kan inte genomföras utanför strandskyddsområdet.



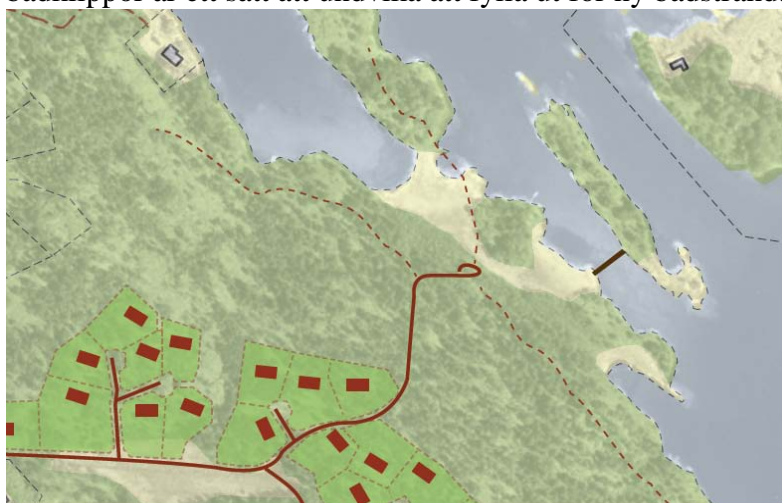
Sjöbodar: MB 7 kap 18c § 3. Området där sjøbodar föreslås behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Den föreslagna gångvägen från bostäderna till bryggan är på sina ställen brant. För att de boende i planområdet ska kunna gå till fots istället för att ta



bilen till sin båt, finns ett behov av förvaring för båtsaker i anslutning till bryggorna.

Befintlig fastighet i planområdets östra del: Miljöbalken (MB) 7 kap 18c § 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Spång ut till bad på ön Rebban: MB 7 kap 18c § 5. Området tas i anspråk för en enkel spång ut till ön Rebban, där bad kan ske från klipporna. I planprogrammet som upprättats inför planläggningen konstateras att det är ont om platser där allmänheten kan komma till stranden. Att utnyttja befintliga badklippor är ett sätt att undvika att fylla ut för ny badstrand.



Ovan: Föreslagen lokalgata, befintlig skogsbruksväg, med vändplats vid Sandarna, och den föreslagna spången ut till ön Rebban.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sitt möte 2011-12-21 beslutat att planläggning av del av Gäddvik 1:10 kan påbörjas.

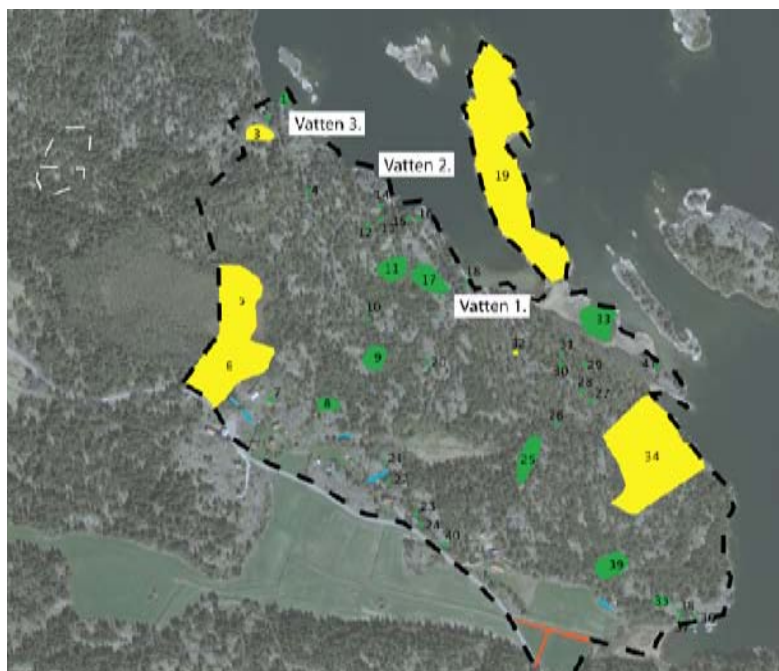
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark, vegetation och vattenområden

Planområdet har naturinventerats av Calluna AB vid tre tillfällen.

1. Området markerat på kartan nedan inventerades i maj 2010. Långholmen och höjdpartiet mitt för Olles hål befanns ha högst naturvärden med värdeklass 2. Mindre områden med värdeklass 3 finns spridda i planområdet. I december 2011 gjordes en kompletterande inventering eftersom område 34, värdeklass 2, minskat i utbredning efter en storm med åtföljande gallring.



Ovan: Callunas första naturinventering, reviderad i december 2011. Gul färg markerar naturvärdesklass 2, och grön färg markerar naturvärdesklass 3. Det inventerade området omfattar två detaljplaneområden, del av Gäddvik 1:10, laga kraft 2011-07-26, och det aktuella planområdet Gäddvik Östra. Inventeringen omfattade inte Ladviken, där bryggor föreslås. Naturvärden på land vid Ladviken består av tallar.

2. Inventering av vattenmiljön vid Ladviken och Olles hål och sundet mellan fastlandet och ön Rebban, maj 2012. Inventeringen tittade på vilken påverkan anläggande av bryggor i Ladviken och spång ut till ön Rebban enligt samrådsförslaget skulle ha på naturmiljön. Ladviken bedömdes ha låga-måttliga naturvärden. Callunas slutsats är att påverkan i Ladviken främst består av ökad båttrafik, vilket medför grumling och utsläpp till vattnet. Det lilla antalet tillkommande båtplatser innebär att den ökade påverkan på naturmiljön ändå bedöms vara marginell. Den föreslagna spången ut till ön Rebban bedöms ha en låg påverkan på naturmiljön om den placeras på pålar. Dock föreslås att spången får en sådan höjd så att mindre båtar kan passera under.

3. Inventering av ön Rebban för att klargöra om det finns naturvärden på ön som kan skadas om ön tillgängliggörs för allmänheten med en spång. Calluna fann naturvärden i form av tallar. Viss häckning av vanliga fågelarter som Knipa förekommer, men tillgängliggörande av ön bedöms inte påverka fågellivet.

- Geotekniska förhållanden

Planområdet består till stor del av berg i dagen.

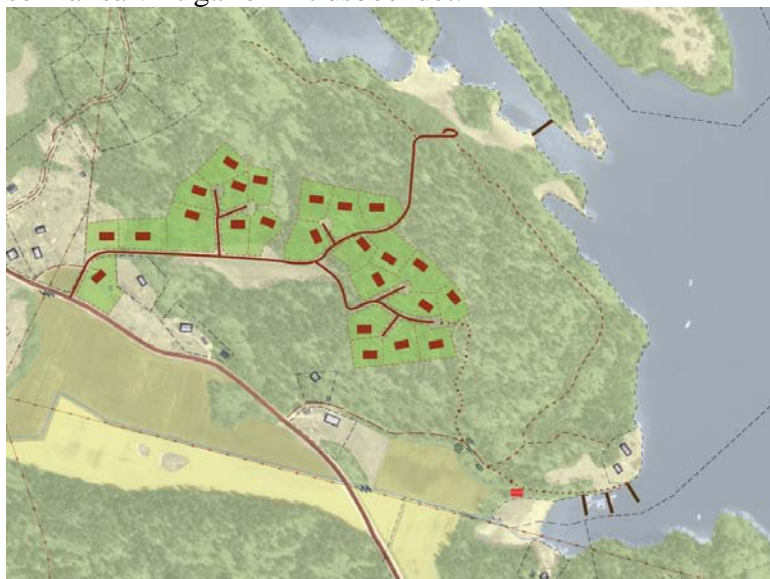


Samhällsbyggnadskontoret

- Radon
Planområdet ligger inte inom känt riskområde för markradon. Någon radonundersökning har inte utförts. Grundläggning ska utföras så att radon inte tränger upp i bostäderna.
- Fornlämningar och byggnadsminnen
Arkeologisk utredning etapp 1 utfördes i maj 2010. En ca 20 meter lång stenkonstruktion hittades på Långholmen som ligger inom föreslaget skogsbruk i planområdet. Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

Bebyggelseområden

- Bostäder
Avgränsad bebyggelse föreslås tillskapas inom ett område som anknyter till Gäddviks by. Gäddvik är en lös gruppering av bostadshus och hus som tillhör eller har tillhört lantbruksverksamhet. Den föreslagna bebyggelsen har placerats nära Gäddvik men ändå avskilt från Gäddvik i och med att den förläggs till skogklädda områden. Bebyggelsen föreslås i huvudsak i de södervända och västervända sluttningarna som ligger nära Gäddvik. Bebyggelsen utnyttjar därför de varma soltimmarna på eftermiddagen och kvällen som är så viktiga för fritidsboendet.



Ovan: Illustration som visar föreslagen bebyggelse samt bryggområde och skogsbruksvägar.

Bebyggelsegruppen föreslås begränsas i storlek för att inte sticka ut i ett i övrigt småskaligt skärgårdslandskap. Bebyggelsen avses i stor utsträckning anpassas till skärgårdsmiljön. Bebyggelsen avses underordna sig de naturgivna förutsättningarna på platsen. En anpassning till det naturliga föreslås såväl genom form, ytmaterial som med en dämpad färgskala som anknyter till de befintliga färgerna i



omgivningen eller till den historiskt traditionella stilen för skärgårdsboende.

Byggrätten föreslås bli samma som i den angränsande detaljplanen för del av Gäddvik 1:10. Största byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås bli 140 kvm i ett plan alternativt 90 kvm i två plan. På de högst belägna tomterna närmast vattnet föreslås endast enplanshus få uppföras. Högst två uthus om vardera 20 kvm föreslås per fastighet. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad på de högst belägna tomterna föreslås bli 4,0 meter, och högsta totalhöjd (nockhöjd) för huvudbyggnad 6,0 meter. För övriga tomter föreslås en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter och en högsta totalhöjd på 7,5 meter.

Den befintliga fastigheten Gäddvik 1:29 föreslås planläggas för att få en tydlig byggrätt. Största byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås bli 100 kvm, och största byggnadsarea för uthus föreslås bli 20 + 30 kvm. Vid en framtida anslutning till kommunalt avloppsreningsverk får fastigheten samma byggrätt för huvudbyggnad som övriga bostadsfastigheter inom planområdet, 140 kvm.

- Offentlig service
Förskola och skola finns i S:t Anna. I skolbyggnaden finns förskoleklass och grundskola skolår 1-6 och kommunalt fritidshem. Ett antal familjedaghem (dagbarnvårdare) är verksamma för barn i åldern 1 - 12 år huvudsakligen i Bottna. Skolgång i skolår 7 - 9 sker i Söderköpings stad.
- Kommersiell service
Någon kommersiell service finns inte i planområdets omedelbara närhet. I kommunens översiktsplan pekas Tyrislöt ut som en ort och ett område som bör utvecklas för att utgöra underlag för en levande landsbygd och en levande skärgård. Tyrislöt bör utvecklas ytterligare som serviceort. Större gemensamma parkerings- och brygganläggningar kan behöva ordnas för de som bor på öarna. Närmaste livsmedelsaffär finns i Bottna, och sommartid finns en lanthandel i Sandens samhälle, ca 6 km västerut längs väg 210.
- Tillgänglighet
Tillgänglighet inom tomt ska beaktas vid bygglovsprövning. Ett antal av de föreslagna tomtplatserna är kraftigt kuperade, och det kan bli svårt att uppnå god tillgänglighet för permanentbostad inom dessa.
- Trygghet, säkerhet
Några speciella åtgärder för området planeras inte. Planen visar en mindre gångväg som kan användas för att ta sig genom skogen till bryggområdet i Ladviken utan att behöva gå längs väg 210, som har mycket trafik sommartid.

**Friytor**

- Lek och rekreation Lek sker inom tomtmark. Rekreation kan ske i närområdet. I planen föreslås en spång ut till ön Rebban för att ön ska tillgängliggöras för bad från klipporna.
- Naturmiljö Området närmast den nya bebyggelsen planläggs som naturområde. Mark som idag sköts som skogsbruk planläggs som skogsbruk.

GATOR OCH TRAFIK**Gatunät**

Planen visar en lokalgata med infart från väg 210. Infarten har flyttats österut i enlighet med slutsatser av tidigare upprättat planprogram för området. I södra delen av planområdet planläggs en befintlig enskild väg som lokalgata.

Gång- och cykeltrafik

Planen innehåller separata gångvägar (enklare stigar). I området finns skogsbruksvägar som kan användas som promenadstigar.

Kollektivtrafik

En allmän väg med nummer 210 förbinder N. Finnö med fastlandet. Vägen passerar nära aktuellt planområdet och fortsätter till Tyrislöt. Busstrafik saknas till N. Finnö utom på sommaren då buss 452 som annars vänder i Lagnö vändplats fortsätter till Tyrislöt. Sommartid finns nu under år 2010 – 2011 två turer per dag. Avståndet för dem som ska till Söderköping är drygt 40 km. Avståndet till skolan i S:t Anna är drygt 10 km och till affären samt dagbarnvårdare i Bottna är 18,4 km.

Parkering, angöring, utfart

Parkering sker inom tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Avloppsvattnet från området tas om hand i det kommunala reningsverket vid Tyrislöt. Området försörjs med dricksvatten från Frisksjön, varifrån uttaget inledningsvis får uppgå till 10 m³/dygn enligt anmälan till Länsstyrelsen. Ett tillfälligt minivattenverk har uppförts och försörjer även det intilliggande nyligen planlagda området. Ett projekt pågår för att förse planområdet och omkringliggande områden med färskvatten från Frisksjön. Frågan om hur stort uttag som kan göras kommer fastställas i en vattendom.

El

Ett område för transformatorstation föreslås inom planområdet.

Avfall

Avfall tas om hand enligt kommunens sophanteringssystem.

**LOVBEFRIELSE**

Enbart lovbeFrielse enligt 9 kap 4§ i PBL inom kvartersmark för bostäder. Motiveringen är att planen innehåller bestämmelser för att anpassa bostadshus till skärgårdsmiljön.

Genomförandebeskrivning**Tidplan**

Planförslaget bedöms kunna antas i slutet av 2012.

Genomförandetid

Planen får en genomförandetid om 5 år.

**Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap**

Söderköpings kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom plan.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
mm.**

Lokalgatan ska utgöra gemensamhetsanläggning. Naturområdet närmast den nya bebyggelsen ska utgöra gemensamhetsanläggning. Övriga naturområden och skogsbruk fortsätter att vara en del av stamfastigheten Gäddvik 1:10.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Sökanden bekostar detaljplanen.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Göran Grimsell
Stadsarkitekt