



Samrådsredogörelse

**Tillhörande detaljplan för del av Ämtevik 1:60 m.fl. (tidigare Ekö 3:1),
Norra Finnö, Söderköpings kommun, Östergötland**

2025-02-24

Diarienummer: SBF-2021-1812



Inledning

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Under planprocessen får remissinstanser och du som medborgare möjligheten att komma med idéer och synpunkter på planförslaget. För mer information om detaljplaner läs vidare på <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Vad är en samrådsredogörelse?

Under planprocessen är det två skeden där remissinstanser och du som medborgare kan komma med synpunkter. Dessa skeden syftar till att samla in synpunkter, önskemål och information som berör planförslaget för att förbättra beslutsunderlaget.

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som kommit in och kommenterar dem. Den är till för att visa vilka ändringar som synpunkterna bidragit till och vilka synpunkter som inte kan tillgodoses och i så fall varför. Samrådsredogörelsen publiceras under det skede i planprocessen som kallas granskning. Ändringar av planförslaget efter samrådet redovisas under **Ändring av planförslaget efter samråd**.

Sammanfattning av samråd

Under samrådet inkom 12 synpunkter från privatpersoner och remissinstanser. fyra av synpunkterna kom från allmänheten. Synpunkterna berörde främst frågor om naturvärden, placering av brygga samt placering och antal tomter.

Detaljplaneförslaget har varit utställd för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ mellan 2022-09-19 och 2022-10-10. Förslaget remitterades till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista till remissinstanser samt till sakägare/grannar via brev. Planen fanns även utställd på kommunens hemsida, i kommunhuset samt stadsbiblioteket Stinsen.

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls den 2022-09-26, klockan 17:00 – 19:00, i Aulan i kommunhuset, Söderköping. Politiker och tjänstepersoner från kommunen svarade på frågor kring planförslaget.

Under samrådsmötet kom fyra personer och det diskuterades gestaltningskrav på ny bebyggelse, brygganläggningen och naturvärden på platsen.



Ändring av planförslaget efter samråd

Kommunen har utifrån inkomna yttranden efter samrådet kompletterat planhandlingarna. Ändringar av redaktionell karaktär och/eller mindre viktiga frågor för detaljplanen redovisas inte här.

Plankarta

- Andel exploateringsbar mark för Bostäder har minskat, detta inkluderar även planbestämmelse om minskad minsta fastighetsstorlek
- Möjligheten till enskilt vatten och avlopp har tagits bort
- E-område för avfallsanläggning har ersatts av kvartersmark för bostäder med begräsning av markens nyttjande
- Gemensamhetsanläggningar har planlagts inom NATUR
- Område för brygga har minskat
- Område för GATA har reviderats
- Yta avsatt för gångväg har tillkommit
- Prickmark har tillkommit
- Yta för fördröjningsmagasin har tillkommit
- Bestämmelse om utförande har justerats
- Planbestämmelse n_1 har tillkommit
- Placeringsbestämmelse har reviderats

Planbeskrivning

- Justeringar kopplat till de ändringar som skett på plankartan
- Skäl till enskilt huvudmannaskap
- Information om berörd recipient, vattenförekomsten Hålfjärden

Tillhörande planhandlingar

- Kompletterande trädinventering har genomförts
- Dagvattenutredning har uppdaterats
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har uppdaterats utifrån det uppdaterade planförslaget



Synpunkter inkomna under samrådet

Under samrådetstiden har 12 yttranden inkommit från privatpersoner och remissinstanser, varav nio framförde synpunkter.

Statliga verk, företag och intresseorganisationer

	Inkom datum	Synpunkt
Länsstyrelsen	2022-11-01	Ja
Lantmäteriet	2022-10-04	Ja
Skanova	2022-10-04	Nej
E.ON Energidistribution	2022-10-05	Ja
E.ON Energilösningar AB	2022-09-23	Nej
Vattenfall Eldistribution AB	2022-19-20	Nej
Räddningstjänsten	2022-10-06	Ja
Naturskyddsföreningen	2022-10-04	Ja

Kommunala instanser

Inga synpunkter har inkommit.

Yttrande

Yttrande 1	2022-09-19	Ja
Yttrande 2	2022-10-02	Ja
Yttrande 3	2022-10-06	Ja
Yttrande 4	2022-10-05	Ja

Nedan redovisar kommunen en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådet. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden skrivs i *kursiverat* nedanför yttrandet. De som har svarat ”ingen erinran” eller liknande redovisas enbart i tabellen tidigare i dokumentet. Personnamn eller identifierande information anges inte.



Statliga verk, företag och intresseorganisationer

Här redovisas synpunkter som inkommit till kommunen från remissinstanser.

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är att marken prövas för att inrymma cirka 23 tillkommande tomter för bostadsbebyggelse med anslutningsväg samt bryggplatsområde. Planen medger också uppförande av tekniska anläggningar för vattenverk och avloppsreningsverk.

Planområdet ligger ca 40 km sydost om Söderköping tätort i gränslandet mellan S:t Annas mellan- och ytterskärgård. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan. Planområdet ligger inom det i översiktsplanen utpekade området och stråket för bebyggelseutveckling. Planens omfattning och utformning är förenlig med detta då kvartersmark för bostadsbebyggelse föreslås.

Planområdet ligger inom det i översiktsplanen utpekade området för natur, kultur och rekreation. Planens omfattning och utformning är förenlig med detta då allmän platsmark för natur och vattenområden befästs i planen samt att småbåtshamn för boende och besökare föreslås. Kommunens översiktsplan anger att det är i kommunens intresse att främja tillväxt och hållbar utveckling i skärgården genom att öka antalet boende och besökare i skärgårdsområdet. Detaljplanen ökar möjligheterna för människor att bosätta sig i, och besöka, skärgården samt nyttja den maritima miljön i området då det planläggs för bostäder och brygga med gästplatser.

Planen handläggs med standardförfarande.

Kommunen gör bedömningen att planen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom följande riksintressen: riksintresse enligt 4 kap 2§ MB Turism och rörligt friluftsliv, riksintresse enligt 4 kap 3 § MB Obruten kust "Östergötlands kust och skärgårdsområden", riksintresse för friluftsliv och för naturvård enligt MB 3 kap 6 och riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap 6. Kommunen bedömer att berörda riksintressen påverkas men inte så att det innebär en betydande påverkan. Kommunen hänvisar till att



flera försiktighetsåtgärder vidtas för att värna om höga naturvärden och strandskyddet inom planområdet.

Länsstyrelsen instämmer med att planens genomförande påverkar riksintressena men inte sådan omfattning att den riskerar att orsaka påtaglig skada. En förutsättning är dock att planen utformas med särskild hänsyn till områdets värden för naturmiljö och friluftsliv i linje med det som föreslås i samrådshandlingen.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens påverkan på recipienten är tillräckligt redovisad i planbeskrivningen och de avsedda dagvattenåtgärderna främjar möjligheten att följa de gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med information om berörd recipient, vattenförekomsten Hålfjärden (SE582955-165230) och dess ekologisk och kemiska statusklassning till granskning av planen.

Strandskydd

Inom planområdet gäller utökat strandskydd på 150 meter från stranden. Den nya bostadsbebyggelsen placeras utanför strandskyddsområdet, vilket är bra men delar av marken tas i anspråk för gata, tekniska anläggningar; avloppsreningsverk samt brygga och bryggplats. För dessa delar önskar kommunen upphäva strandskyddet och motiverar upphävandet av strandskyddet för ovanstående åtgärder med stöd av punkt 3 i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § - området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Länsstyrelsen bedömer att miljöbalken 7 kap 18 c § p 3 i detta fall är tillämplig enbart för småbåtshamnen och den anslutande gatan. För de tekniska anläggningarna inom strandskyddsområdet bör istället 7 kap 18 c § p 5 användas - området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

Länsstyrelsen påminner här om att kommunens skyldighet enligt PBL 4 kap 17 § att i planen, för de intrång i strandskyddsområdet som görs, ska visa att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen godtar utveckling av bryggor och andra anläggning inom strandskyddsområdet så som föreslagits i planen. För att stödja friluftslivet är det av största vikt att småbåtshamnen utformas för att även kunna hysa besökande båtar. En förutsättning för att upphäva strandskyddet för planerade bryggor vid småbåtshamnen är att bryggornas omfattning och utformning regleras närmare i planen. Upphävandet ska endast omfatta de ytor som bryggorna upptar. Annars bör strandskyddet kvarstå för dessa



vattenområden och anläggandet av bryggor får behandlas senare genom ansökan om strandskyddsdispens eller tillståndsprövning av vattenverksamhet.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Översvämning och skyfall

Av planbeskrivningen framgår det att en del vägen kan få problem med stående vatten. Vidare beskriver kommunen att, för att inte riskera att vägen drabbas av översvämningar är det viktigt att tänka på att anpassa höjdsättningen av vägen samt att anlägga vägdiken. Plankartan möjliggör för att anlägga diken på allmän platsmark och inryms i användningen Gata, vilket är bra. Länsstyrelsen anser att gatornas höjdsättning ska regleras i planen för att säkerställa skydd mot översvämning så som föreslås i planbeskrivningen.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Kommunen har gjort en bra redogörelse för flera olika aspekter i sin bedömning.

Planen handläggs med standardförfarande, vilket Länsstyrelsen bedömer som rimligt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Naturvård

Kommunen tar på ett bra sätt upp skogsmarkens bidrag till många ekosystemtjänster så som luftkvalitet, skugga och dagvattenhantering och planen har anpassats för att undvika intrång i de mest skyddsvärda naturmiljöerna. Med tanke på de värden som finns inom naturmarken inom planområdet vill Länsstyrelsen starkt rekommendera kommunen att ta fram en skötselplan för grönyttorna så att skogsområdets värden bibehålls och förstärks. Det är viktigt att skötselplanen tas fram i samband med planarbetet, så att förväntningar och ansvarsfördelning för dessa delar är känd innan planen antas.

Kommunen har valt att införa utökad lovplikt för träd över 20 cm i diameter, inom de tre områden som pekats ut som nyckelbiotoper och inte valt att göra det för det större skogspartiet. Länsstyrelsen vill påpeka att kommunen bör införa denna bestämmelse för samtliga områden med höga



naturvärden, även de i norra delen av planen (naturvärdesobjekt 1). De har, liksom nyckelbiotoperna fått samma naturvärdesklass 3 i NVI:n.

Skyddsvärda träd

Inom flera av de i NVI:n utpekade naturvärdesobjekten finns ett påtagligt inslag av tallar mellan cirka 140 och 180 år. En del av objekt 1 planeras att tas i anspråk som kvartersmark för brygga. Enligt naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd, är alla träd med en ålder överstigande 200 år skyddsvärda. Denna ålder är endast par tiotals år högre jämfört med den uppskattade åldern för det äldre tallarna inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer att det bör göras en kompletterande inventering av skyddsvärda träd i de delar av området som direkt kommer att påverkas av exploatering, så att hänsyn kan tas till dessa träd vid utformning av planen.

Vatten

Dagvatten

Kommunens föreslagna dagvattenlösning är förlagd inom allmän platsmark natur. Länsstyrelsen vill belysa att det är viktigt att kommunen tydligt skriver in, och senare reglerar, vem som har ansvaret för skötsel av dagvattenanläggningarna.

Gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsemiljön har reglerats på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden. Det är värdefullt att planen har en noggrannhet med färgsättningen.

Sociala aspekter

Länsstyrelsen anser att frågor om jämställdhet, tillgänglighet och barnperspektivet har uppmärksammats på ett bra sätt i planen.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Kommunen har genom Stiftelsen Kulturmiljövård utfört en så kallad frivillig utredning inom det berörda planområdet. Inga fornlämningar noterades men däremot påträffades ett flertal kulturhistoriska lämningar. Länsstyrelsen godkänner inga tidiga planeringsunderlag som arkeologisk utredning etapp 1 om de inte är beslutade av Länsstyrelsen. Enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen så är det länsstyrelsen som ska fatta beslut om arkeologiska utredningar.

Området är stort, kustnära och har en varierad topografi. Strax nordväst om planområdet finns en registrerad stensättning. Femton kulturhistoriska lämningar har påträffats vid den frivilliga utredningen men dessa har inte



registrerats i Forsök. Länsstyrelsen bedömer att en kompletterande arkeologisk utredning, etapp 1, behöver utföras inom området och kommunen behöver inkomma till länsstyrelsen med en begäran om detta.

Vattenverksamhet

Kommunen har planlagt för kvartersmark N - Bryggplats och för ett vattenområde W1 – Bryggor. Länsstyrelsen bedömer att bryggan kommer bli en sådan anläggning som kommer att kräva tillstånd från mark och miljödomstolen. Detta på grund av bryggområdets omfattning samt eventuell påverkan på fiskeintresset.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om berörd recipient, Hålfjärden.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om 7 kap. 18 c § p5 tillämpas som skäl för upphävande av strandskydd för dagvattendike, gångväg/ skötselväg och dagvattenfördröjning. I planförslaget till granskning har möjligheterna till enskilt vatten- och avlopp tagits bort.

Bryggområdets omfattning har minskat till granskningsversionen. Området är cirka 2500 kvadratmeter med en area för brygga om maximalt 150 kvadratmeter. Bryggorna avses möjliggöra för cirka 30 båtplatser, vilket möjliggör för cirka 8 båtplatser för besökande båtar.

En skötselplan avses inte att tas fram inom ramen för planarbetet. Planförslaget har istället kompletterats med ett markreservat för gemensambetsanläggning. Vid bildande av servitut regleras frågor kring ansvarsfördelning samt tillåtna åtgärder.

Planförslaget har kompletterats med en trädinventering. De träd som har pekats ut med högre värden har försatts med skydd mot fällning, samt marklovsplikt. De nordöstra delarna av planområdet omfattas av strandskydd. Åtgärder som trädfällning kräver strandskyddsdispens. Kommunen bedömer därför att reglering är tillräcklig.

Kommunen har i samråd med länsstyrelsen fått ett godkännande av genomförd utredning. De fynd som har gjorts har registrerats i Forsök.

Lantmäteriet

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING



I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Vad som händer om exploatören inte kan fullfölja sina ansvar.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

VÄRME

I planbeskrivningen framgår det inte hur värmeförsörjningen ska ske. Är tanken att det ska vara allmän, gemensam eller enskild anläggning? Kan förtydligas i planbeskrivningen.

INVERKAN PÅ FISKEAMFÄLLIGHETEN.

Lantmäteriet efterfrågar en mer tydlig beskrivning av konsekvensen för samfälligheten. Det bör framgå hur samfälligheten ska omprövas till följd av att planen blir laga kraft vunnen.

Kommentar: Planförslaget har kompletterats med skäl till enskilt huvudmannaskap.

Inget exploateringsavtal avses att upprättas. Rubriken har tagits bort i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att bostäder kommer att värmas upp med enskilda lösningar.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare konsekvensbeskrivning för samfälligheten.

E.ON Energidistribution

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON idag inga ledningar i planområdet.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.



Transformatorstation

E.ON noterar att det i plankartan har sätts ut ett E4-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Vi noterar att E4-område för transformatorstation satts ut på plankartan men hemställer att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Planläggning av naturmark säkerställer ett bebyggelsefritt område om 5 meter från transformatorstation. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att 5 meter ska uppnås för att uppnå gällande brandskyddskrav.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande om att eventuella förflyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagna detaljplan som möjliggör för 23 nya tomter för bostadsbebyggelse.

På grund av att det är långt till räddningstjänsten så kan en rekommendation vara att byggnader placeras längre ifrån varandra än de 8 meter som är standard.

Kommentar: Enligt planförslaget får huvudbyggnader inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns vilket innebär att det kommer vara minst 9 meter mellan byggnaderna.

Naturskyddsföreningen

Nedan följer ett utdrag ur Naturskyddsföreningen i Söderköpings yttrande. Samballsbyggnadsförvaltningen har valt att endast inkludera de synpunkter som kan behandlas inom ramen för detaljplanarbetet och Plan- och bygglagen (2010:900).

Hej,

Härmed yttrar Naturskyddsföreningen i Söderköping sig om Ekö 3:1, ref SBF-2021-1812



Naturskyddsföreningen i Söderköping avstyrker planbesked, exploatering av tomter på fastigheten Ekö 3:1 i S:t Anna.

Markägaren till Ekö 3:1 har medvetet avverkat en s.k. nyckelbiotop, ett mycket värdefullt och gammalt tallskogområde, en karaktärsmiljö för S:t Anna skärgårdskogar, för att bereda plats åt den nu planerade exploateringen på sin fastighet.

Kommentar: Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts vilket har legat som grund för utformningen av planförslaget.

Planförslaget har försetts med åtgärder för att bevara de befintliga naturvärdena inom området.

Genom att de nordöstra delarna av planområdet planläggs som "NATUR" säkerställs den markanvändningen. Planförslaget har försetts med markreservat för gemensambetsanläggning för områden som har höga naturvärden.

Under planarbetet har en kompletterande trädinventering genomförts. Träd som har pekats ut som skyddsvärda har på plankartan försetts med planbestämmelse om att de utpekade träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Yttrande

Yttrande 1

Mina synpunkter är att den tilltänkta placeringen på en ev brygganläggning bör flyttas till Mörekrok. Detta för att störa fågellivet minimalt samt att låta hela stranden som vetter mot öster vara opåverkad och ge större tillgänglighet för allmänheten.

I Mörekrok finns redan också bryggor vilket inte innebär att ny stand behöver bebyggas eller skadas.

Är det en självklarhet att området måste ha en brygganläggning?

Halvera antalet tomter.

Det finns ingen anledning att trycka ihop så många tomter på en liten yta. Förslag är att halvera antalet tomter.

Kommentar: Sambällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den avsedd brygganläggning samt tilltänkt placering av denna är ett lämpligt komplement till avsedd exploatering.

Efter samrådet har mark avsedd för bostäder minskat med ungefär en möjlig fastighet. Sambällsbyggnadsförvaltningen bedömer att antalet tomter samt storlekarna på dessa är lämpliga för det ändamål vilket planförslaget avser. Tomtstorlekarna regleras genom planbestämmelse att fastigheterna ej får vara mindre än 1 450 kvm.



Yttrande 2

Fråga/synpunkt

Fiskevatten. Av hävd har fiskevatten utanför planområdets norra udde till Gäddviks gräns delats mellan Ekö 3:1 och Ämtevik 1:18, så att ena året fiskade man utanför planområdet och andra året runt Grytsholm. Detta har fungerat sedan långt före 1940-talet. Nu blir fisket med fasta redskap utanför planområdet omöjligt. Detta går kanske att lösa genom att Ämtevik 1:18 ensamt tilldelas fiskerätten runt Grytsholm och Ekö 3:1 fiskerätten utanför planområdet.

Kommentar: Fiskesamfälligheten avses att omprövas med hänsyn till de delar av vattenområdet som regleras med en ny vattenanvändning för bryggor. Då samfälligheten och möjligheten till att fiska påverkas i mycket ringa omfattning av det föreslagna byggområdet betraktas förändringen som liten.

Det avsedda bryggområdet har i granskningsförslaget minskats ned och anpassats efter bryggornas föreslagna utformning.

Yttrande 3

Området ingår i riksintresset för naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 § och även avseende obruten kust enligt 4 kap 3 §. Även i kommunens översiktsplan ingår planområdet i "stora opåverkade områden" enligt miljöbalken 3 kap 2 §. Vidare finns i planområdet nationell värdestrakt för tallskog mm där en del dessutom utgörs av nyckelbiotop. Ett utökat strandskydd till 150 meter gäller i området. Allt detta sammantaget gör att det är helt olämpligt att exploatera detta område för så mycket som ett 20-tal fritidshus. Det allmänna riksintresset för orörd natur är betydligt större än det privata behovet av fritidshus på denna plats. De anläggningar som föreslås inom strandskyddsområdet (vattenreningsanläggning, avloppsreningsverk och brygganläggning) är en konsekvens av föreslagen exploatering och inte heller detta är av angeläget allmänt intresse.

Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse förläggas till vissa befintliga noder/orter med redan utbyggd infrastruktur.

Det är även en viktig grund för mitt ägande till fritidshuset XXX som nära gränsar till tänkt exploatering, att just det relativa orörda området bevaras. Något stöd för den för området betydande exploateringen som föreslås saknar stöd i översiktsplanen.

Utredning påvisar att påtagliga naturvärden finns i stora delar av tilltänkta exploateringen. Utvärdering om påverkan av den tidigare olovliga avverkningen saknas bör ges mer tid för att se om tidigare naturvärden kan återskapas. Vi behöver värna om vår miljö.

Kommunen ska koppla samman Tyrislöt och Sanden med ett gemensamt reningsverk. Då skulle en anslutningspunkt på sikt kunna skapas i närheten. Det vore bättre att invänta den lösningen innan man går vidare. Detta känns inte



långsiktigt genomtänkt av kommunen att anlägga ytterligare separata avloppsreningsverk, utan verkar mer forceras av att få igenom planen. Då skulle man inte behöva inskränka på strandskyddet vilket vi givetvis vill värna om.

Påverkan av en eventuell ny gata/väg har inte utretts för fastigheten XXX. En ny anläggning av gata hindrar/försvårar åtkomst för skogsbruk öster om den tänkta gatan på fastigheten XXX. Den nuvarande avtalade delvis grusade skogsvägen var enbart tänkt för åtkomst för skogsbruk för Ekö 3:1 och inte att breddas med tillhörande diken för exploatering.

För att inte inskränka i strandskyddet ytterligare vore det bättre att utveckla brygganläggningen i Gäddvik där man redan har gjort avsteg från detta. Där finns redan förutsättningar för det med tillhörande infrastruktur.

Kommentar: Planområdet är beläget i anslutning till vad översiktsplanen pekar ut som stråk för bebyggelseutveckling. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör således bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget utformas efter rådande förutsättningar. Planförslaget har utformats med hänsyn till naturvärden som har kartlagts i genomförd naturvärdesinventering. De områden som påvisat högre naturvärden har undantagits exploatering.

Planförslaget har även kompletterats med ett flertal reglerande åtgärder för att säkerställa att befintliga naturvärden bevaras. Exempel på dessa är:

- "NATUR" – Planlägger markanvändningen
- Planförslaget har kompletterats med markreservat för gemensambetsanläggning för att säkerställa skötsel av naturområden.
- En kompletterande trädinventering har genomförts. För att säkerställa att träd inom kvartersmark för bostäder bevaras har planbestämmelse lagts till som säger att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Planförslaget har efter samrådet utformats för att möjliggöra för en framtida påkoppling på det kommunala VA-nätet. Det är inte längre möjligt med enskilt avlopp enligt detaljplanen. Synpunkten har därmed tillgodosetts.

Det har kommit en överenskommelse mellan exploatören och fastighetsägaren där placering av gatan godkänd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att avsedd brygganläggning samt tilltänkt placering av denna är ett lämpligt komplement till den tilltänkta exploateringen.



Yttrande 4

Följande yttrande är ett bifall som har inkommit gällande Naturskyddsföreningens yttrande:

Bra, hoppas de får sig en tankeställare.

Kommentar: synpunkt noteras.

Kvarstående synpunkter

Följande synpunkter har inte kunnat tillgodoses:

- Halvera antalet tomter
- Exploatera inte det här området
- Placera brygga på annan plats
- Upphäv inte strandskyddet
- Ta fram skötselplan för området

Medverkande

Johanna Knutsson
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef