



Detaljplan för del av Ämtö 4:19- Stugbyn

Valdemarsviks kommun

PLAN.2017.15
Samrådshandling
Planbeskrivning

Upprättad 2018-01-15

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning, samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla den befintliga stugbyn på Ämtö. Den gällande detaljplanen är från 1983, vilket innebär att den i många hänseenden är inaktuell. Många av de byggnader som finns på området idag, ligger inte där de designerade byggrätterna ligger. Detta ska korrigeras i planen. Planförslaget medger också en utökning av bryggor, nya byggrätter för samlingslokal/serveringslokal, samt utökning av byggrätten för övernattningsstugorna och sanitetshuset pga att det ska vara möjligt att installera wc i dessa.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget på Ämtö i Gryts skärgård. Arealen är 147 000 kvm.



Markägförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

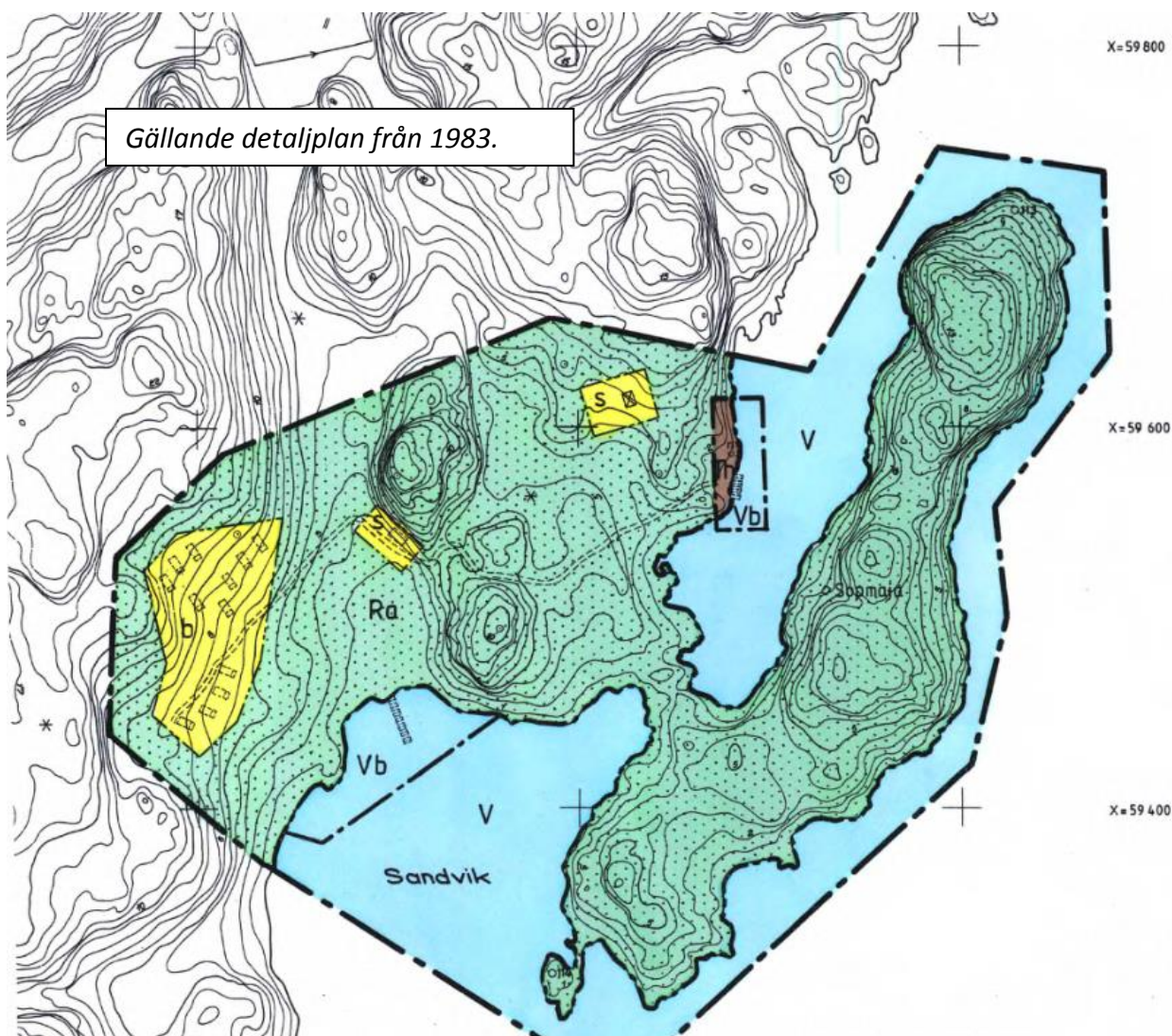
Översiktliga planer och program

Planförslaget bedöms vara förenligt med

kommunens förslag till översiktsplan. Området är inte utpekats specifikt, men i översiktsplanen står bla *"Ny bebyggelse på öarna ska i första hand koncentreras till Kråkmarö, Kättilö, Ämtö, Stora Ålö, Bokö och Fångö för att minimera negativa konsekvenser för natur, kultur och friluftsliv."*

Det står också i förslaget till översiktsplan att man vill arbeta för att ge goda förutsättningar för företagande i skärgården.

Förslaget till detaljplan bedöms väl överensstämma med detta.



Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då området redan är planlagt för fritidsändamål, med stugby och faciliteter. Planförslaget syftar enbart till att utveckla befintlig verksamhet, vilket inte kan anses ha en negativ påverkan på något av ovannämnda riksintressen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog 2017-06-07 § 80 beslut om att påbörja en ny detaljplan för området.

Kommunstyrelsen gav 2016-08-15 Sektor Samhällsbyggnad och Kultur i uppdrag att utreda förutsättningen för utveckling av Ämtö stugby enligt särskilt framtagna direktiv, med syfte att uppnå en mer långsiktig investerings- och renoveringsplan liksom en större bärkraftighet på längre sikt, samtidigt som anläggningen fortsatt ska vara avsedd för den breda allmänhetens behov av rekreation och semestervistelse.

Ämtö stugby är belägen i ett naturreservat och nuvarande infiltrationsanläggning för BDT-vatten som ligger i strandkanten behöver uppgraderas samtidigt som vattentoaletter bör installeras. En ny moderniserad avloppsanläggning kan även behöva förläggas till annan plats på området av miljömässiga skäl.

För att i enlighet med kommunstyrelsens direktiv bland annat kunna uppgradera sanitets- och avloppslösningarna, och för att kunna utöka byggrätterna på området samt eventuellt tillskapa ytterligare tomträtter, krävs en ny detaljplan.

Kommunstyrelsens uppdrag har resulterat i två separata detaljplaneprojekt- det ena med syfte att utreda möjligheten att tillskapa tomter för bostadsändamål på Ämtö, och det andra med syftet att utveckla den befintliga stugbyn och dess verksamhet.

Denna detaljplan behandlar enbart det sistnämnda.

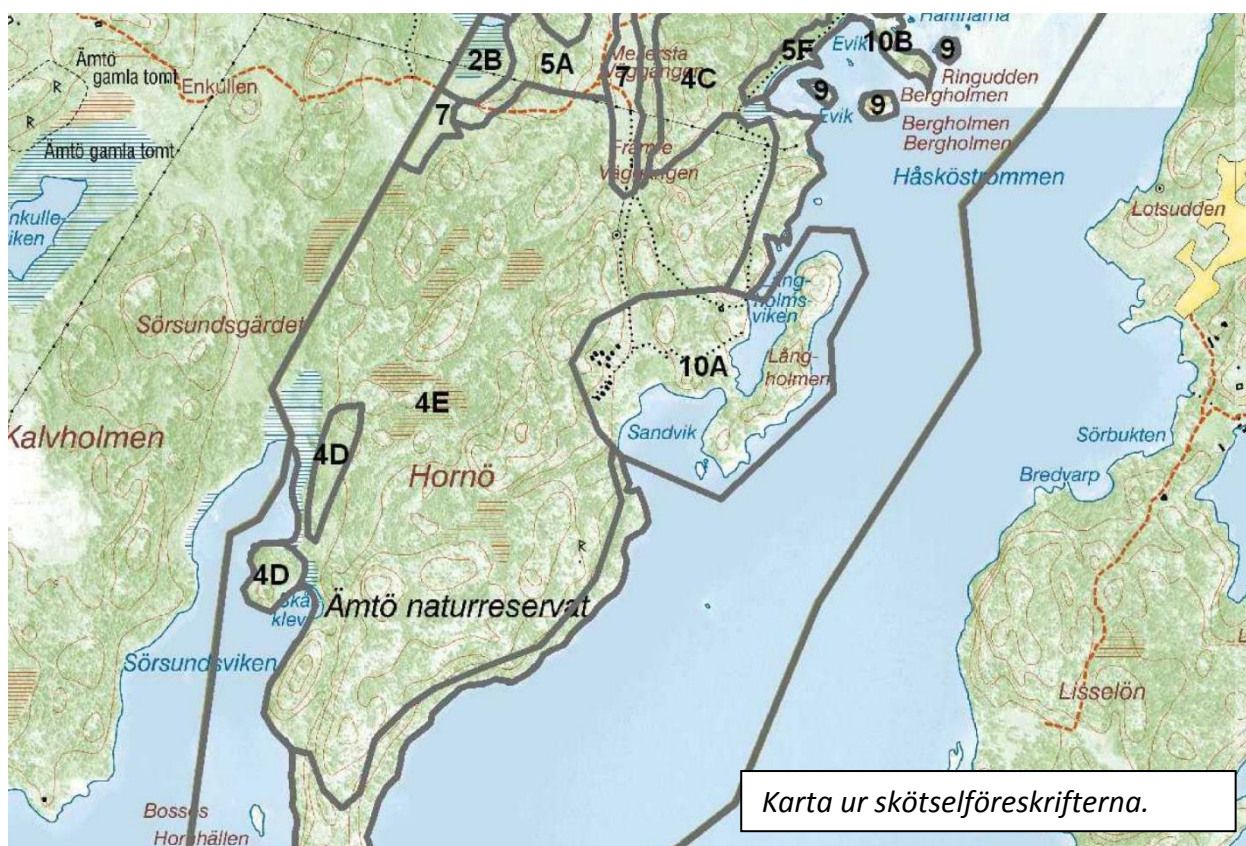
Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats. Den samlade bedömningen är att förslaget till detaljplan **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

- Naturreservat



Ämtö naturreservat bildades av Länsstyrelsen 1975. I beslutet står:

”Grund för beslutet:

Området som är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet har en omväxlande natur med blandning av skogs-, häll- och inägomarker. Strandlinjen är lång och småbruten med exponerade hällar och skyddade vikar lämpade för bad. Flera goda båthamnar finns. Reservatets syfte är att bevara ett för det rörliga friluftslivet värdefullt område och genom

olika åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detsamma. Hänsyn skall därvid tas till de för området karaktäristiska naturtyperna samt floran och faunan.”

Stugbyn har pekats ut som ett särskilt delområde i reservatets skötselföreskrifter; område 10A.

”Skötselområde 10 Anordningar för friluftslivet

Areal: 2,9 ha

Beskrivning

Skötselområdet består av naturhamnen och stugbyn vid Långholmsviken (delområde 10A), rastplatsen vid Ringudden (10B) och campingplatsen vid Hummeldal (10C).

Delområde 10A är avgränsat efter den byggnadsplan som upprättats för området. Där regleras bebyggelsen och övrig mark ska ej bebyggas. I delområde 10A finns det i dagsläget faciliteter som kiosk, soptunna, kompostkärl, torr-toalett och möjlighet att fylla på dricksvatten. Vid den lilla stranden i Sandvik finns det en livboj. Det finns även möjlighet att hyra roddbåt. Vid hamnen finns det en stor och stabil brygga. En liten informationstavla finns vid bryggan. Från kiosken utgår många av de stigar som tar besökare runt på ön, bland annat naturstigen.

Delområde 10B består av en udde med bergimpediment. Enstaka gamla och vindpinade tallar bildar ett glest trädskikt på hållmarkerna. Talticka finns på tallarna. Området är socialt attraktivt och det finns möjlighet att lägga till med båt och det har också gjorts en provisorisk eldstad med bänkar. Naturstigen löper förbi Ringudden. Ett gammalt nedrivet fårstängsel finns i den inre delen av Ringudden.

Delområde 10C utgörs av en gammal åkermark samt en strand och strandnära område som nyttjas som naturhamn. Området ingår i en större fålla som även innefattar skogsbete. Floran på åkermarken är tämligen trivial och den utgörs av vecketåg, tuvtåtel, smörblomma och timotej. I kanten av åkermarken står enstaka större videbuskage och hagtorn men annars saknar åkermarken träd- och buskskikt. I den angränsade backen finns det en fin blandlövhage med äldre ekar, odlingsrösen mm som tillsammans med den lilla åkermarken och naturhamnen gör området mycket estetiskt tilltalande. Vid naturhamnen finns det dessutom en provisorisk eldstad med bänkar. Naturstigen passerar genom området.

Bevarandemål och gynnsamt tillstånd

Delområde 10A ska vara ”huvudentrén” och utgöra den centrala delen av naturreservatet. Här ska besökare få tillgång till alla de faciliteter som finns här i dagsläget 2006. I delområde 10B ska det finnas rastplats med fasta bord och bänkar samt eldstad och soptunna. I delområde 10C ska det finnas en plats för camping samt fasta bord och bänkar, torr-toalett, eldstad och soptunna.

Området uppnår gynnsamt tillstånd när:

- Delområde 10A ska ha de faciliteter som finns i dagsläget 2006.
- Delområde 10A ska ha en informationsskylt samt foldrar som beskriver naturreservatets värden och föreskrifter.
- Delområde 10B ska ha fasta bord och bänkar, eldstad, soptunna och informationsskylt.
- Delområde 10C ska ha en inhägnad plats för camping samt fasta bord och bänkar, torrtoalett, eldstad och soptunna.

Åtgärder

Restaureringar:

- I delområde 10A byts den gamla skylten ut mot en ny som placeras på en större träställning med tak. På ställningen skall det även finnas en taktill karta över området samt foldrar.
- I delområde 10B anläggs bord och bänkar, eldstad, soptunna och informationsskylt.

Eventuellt kan soptunnan bytas ut mot en skylt som uppmanar folk att ta med sig skräpet hem.

- Delområde 10C inhägnas med staket och det anläggs fasta bord och bänkar, torr-toalett, eldstad, soptunna och informationsskylt. Eventuellt kan soptunnan bytas ut mot en skylt som uppmanar folk att ta med sig skräpet hem.

Löpande skötsel:

- Eldstäder, soptunnor och torr-toaletter töms regelbundet.
- Eldstäder fylls på med ved.
- Foldrar fylls på.”

I skötsel föreskrifterna står att stugbyn ska ha de faciliteter som fanns 2006, men dessa faciliteter är i behov av uppdatering.

Det sanitetshus som finns inom stugbyn idag innehåller enbart torrdass, vilket ska bytas ut mot vattentoaletter. Den infiltrationsanläggning som finns på plats behöver byggas ut.

Placeringen av den bebyggelse som finns inom stugbyns område idag, stämmer inte överens med de ytor som är avsedda för byggnation i gällande detaljplan- vilket också innebär att detaljplanen måste uppdateras.

- Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för de områden inom N som försetts med byggrätter samt gångvägarna, O, V och W₁. Kommunen skickar i samband med samrådet in en ansökan till länsstyrelsen om dispens från strandskyddet.

För upphävandet av strandskyddet åberopas främst de särskilda skälen i punkt 4 och 5 i MB 7 kap 18 § c;

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

För området för hamnverksamhet åberopas även punkt 3 i MB 7 kap 18 § c;

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Planområdet är i skötsel föreskrifterna i detaljplanen utlagt som ett särskilt område, vilket ska innehålla anordningar för friluftslivet.

För att kunna utveckla dessa anläggningar på bästa sätt, för att tillhandahålla god service till besökarna av naturreservatet, underlättar det om man inte behöver dispenspröva de åtgärder som görs inom de ytor som lagts ut med byggrätter- då lämpligheten av dessa har prövats i detaljplanen.

För alla åtgärder framledes kommer naturligtvis tillstånd behövas, då naturreservatsföreskrifterna ligger kvar.

Strandskyddet kommer fortsättningsvis att råda för de öppna vattenområdena.

- Mark, vegetation och djurliv

Eftersom planområdet är beläget inom Ämtö-Väggö naturreservat finns det stora naturvärden i direkt närhet till området. I och med att planområdets avgränsning sammanfaller exakt med

det gällande byggnadsplanen från 1983, och området är utpekade specifikt i naturreservatets skötselöreskrifter som just stugby- bedöms planens genomförande inte påtagligt skada de värden som finns inom naturreservatet.

- Landskap

Landskapsbilden kommer inte påverkas av planens genomförande, då området redan idag är utbyggt som stugby- och detta planeras fortgå.

Landskapet inom området är mycket naturskönt, och den bebyggelsen som finns på platsen är småskalig. Den tillkommande bebyggelsen skall också utformas småskaligt, och i anslutning till den befintliga.

- Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGUs jordartskarta primärt av berg, med partier av morän och glacial lera.

Miljöförhållanden

- Miljö kvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte strida mot några miljö kvalitetsnormer.

- Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända föroreningar.

- Radon

Byggnaderna inom området är av enkel karaktär, och inte ämnade för mer än tillfällig övernattning, och behöver därför inte uppföras radonsäkert.

- Störningar och risker

I Valdemarsviks kommuns förslag till ny översiktsplan, finns följande rekommendationer om klimatanpassningsåtgärder utifrån ökade havsnivåer:

"Kommunens ställningstaganden (klimatanpassning havsnivåhöjning):

Enklare byggnader så som uthus får anläggas utan anpassning till framtida havsnivåer.

Bostäder och samhällsfunktioner av mindre vikt måste anläggas med lägsta grundläggningshöjd på minst 2,5 m över nuvarande medelhavsnivå, alternativt anpassas byggnadstekniskt för att klara motsvarande havsnivå.

Anläggningar med viktiga samhällsfunktioner så som sammanhållen bostadsbebyggelse, skolor, riksvägar, industriområden måste anläggas med lägsta grundläggningshöjd på minst 3 m över nuvarande medelhavsnivå, alternativt anpassas byggnadstekniskt för att klara motsvarande havsnivå."

Alla byggnader inom planområdet ses som enkla byggnader, och får anläggas utan anpassning till framtida havsnivåer.

Bebyggelseområden



- Bebyggelse

Inom planområdet finns enbart bebyggelse som hör till stugbyn; uthyrningsstugor, servicebyggnader etc. All bebyggelse är i ett plan.

- Service

I stugbyn finns en sommaröppen kiosk. Ingen annan service finns på ön. I Fyrudden på fastlandet finns sommaröppen

livsmedelsbutik, restaurang och tankmöjligheter.

I Gryt finns förskola och äldreboende. Övrig service såsom åretruntöppen livsmedelsbutik, skola, apotek etc finns i Valdemarsviks tätort.



- Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av stugbyn, med småskalig bebyggelse i trä med slamfärgsättning.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö, men bedöms trots detta inte ha några kulturhistoriska värden som ny bebyggelse måste anpassas till. Detta eftersom planområdet och dess omedelbara närhet inte innehåller någon äldre bebyggelse. I och med att planområdet innehåller en stugby, är det heller inte möjligt att anpassa placeringen av bebyggelsen till klassiskt byggnadssätt i skärgården. Däremot bör den tillkommande bebyggelsen också uppföras med träfasader i röd slamfärg.

- Fornlämningar

Ca 270 meter söder om stugbyn finns en fornlämning från stenåldern/järnåldern; enstensättning.

Fornlämningen bedöms ligga så pass långt ifrån planområdet att den inte påverkas av detta.

- Skyddsrum

Inom planområdet finns inget skyddsrum.

Friytor**- Park och naturmiljö och Lek och rekreation**

Planområdet ligger i Ämtö naturreservat, i Gryts skärgård. Natur med stora upplevelsevärden finns precis utanför, och inom, planområdet.

Ämtö och Vaggö naturreservat har långa promenadstigar, vilket gör att det är lätt att från planområdet ta sig ut i naturen. Ämtö har både en anordnad badplats, samt många fina klippor för bad.

Vattenområden

Planförslaget innehåller två olika typer av vattenområden:

Öppet vattenområde, där inga anläggningar får uppföras.

Vattenområde som får överbyggas med bryggor och bryggdäck.

Gator och trafik

- Väg och trafik



Inom planområdet finns en bred stig, vilken är möjlig att köra med terrängfordon på. På ön finns inga bilar, varför behovet av bilvägar inte existerar. De fordon som finns är fyrhjulingar och traktorer.

- Parkering

Då planområdet är beläget på en ö utan fast landförbindelse, rör behovet av parkering sig enbart om båtplatser. I anslutning till stugbyn finns en brygga med möjligheten att angöra båtar, samt



så finns det möjligheter att fritt ankra i den skyddade naturhamnen, eller dra upp kanoter på de flacka klipporna.

Planförslaget medger en möjlig utökning av antalet bryggplatser, både i naturhamnen, men också i södra delen av planområdet.

- Utfarter

Ingen biltrafik finns på ön.

- Kollektivtrafik

Östgötatrafiken trafikerar två bryggor på Ämtö, varav den ena ligger inom planområdet.

- Cykeltrafik

Ön har inget utbyggt cykelnät, men det finns små skogsvägar som går att cykla på.



Bef. sanitetshus

Teknisk försörjning

- Vatten och spillvatten

Stugbyn har en egen vattenkälla, belägen nordväst om anläggningen. Kapaciteten i denna har bedömts som tillräcklig.

I nuläget finns en infiltrationsanläggning för BDT-avlopp inom stugbyns område. Denna behöver byggas om och troligen omlokaliseras, då avsikten är att i både sanitetshuset samt uthyrningsstugorna installera WC.

- Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt. Planområdet innehåller inga hårdgjorda ytor förutom grusvägarna, och byggnaderna inom planområdet är små och ligger med mycket vegetation emellan.

Behov av dagvattenmagasin eller dylikt har inte bedömts föreligga.

- Värme

Byggnaderna inom planområdet uppvärms med direktverkande el.

- Avfall

Kommunen transporterar iland soporna från stugbyn och det rörliga friluftslivet.

- El och tele

Stugbyn har elförsörjning från fastlandet.

Sociala frågor

- Tillgänglighet

Några av stugorna har ramp istället för trappa upp till verandorna. Utedassen är inte handikappanpassade.

Sanitetshuset ska byggas om, vilket kommer innebära att en handikappanpassad WC kommer byggas.

Inom planområdet finns inga asfalterade vägar, utan det är grusade stigar och gångar.

- Trygghet och jämställdhet

Inom området finns belysningsstolpar, mellan hamnen och stugbyn.

- Barnperspektiv

Stugbyn ligger i ett naturreservat, vilket innebär många möjligheter till lek i naturen. Dock så är närheten till vattnet en faktor som gör att mindre barn inte bör lämnas utan uppsikt.

Genomförande**Organisatoriska frågor****Tidplan**

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

Samråd	februari 2018
Granskning	april 2018
Antagande i Miljö- och byggnämnden	maj 2018
Laga kraft	juni 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Kommunen är markägare, men stugbyn är utarrenderad. Ansvaret för åtgärder inom området regleras därför i arrendeavtal.

Namnsättning

Ingen ny namnsättning erfordras.

Avtal**Planavtal**

Inget planavtal har tecknats.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har tecknats.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

Ingen fastighetsreglering är nödvändig för planens genomförande.

Planområdet avses inte delas in i fler än en fastighet.

Ekonomiska frågor**Planeekonomi**

Kommunen ansvarar för plankostnaden. För genomförandekostnader och anläggningar som berör exempelvis utbyggnad av GC-väg, ledningar och dagvatten, flyttning av ledningar som

inte åvilar ledningsägaren, regleras ansvarsfördelningen i arrendeavtal mellan kommunen och arrendatorn.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram under planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Planförslaget bedöms inte strida mot vare sig gällande översiktsplan, eller kommunens nya granskningsförslag.

Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB

Ingen MKB har upprättats, då planförslaget inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan.



Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms enbart ha positiva sociala konsekvenser, då den möjliggör en förbättring och utveckling av befintlig stugby, vilket kommer allmänheten som vistas inom Ämtö och naturreservatet till gagn.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Inom planområdet finns enbart en fastighet, Ämtö 4:19, till vilken kommunen är ägare. Ingen annan sakägare bedöms påverkas av planens genomförande. Angränsande fastigheter ligger så pass långt från stugbyn att de inte bedöms påverkas. Syftet är inte att göra någon fastighetsreglering eller några andra fastighetsrättsliga åtgärder.

**Konsekvenser för exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal har upprättats.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av kommunstyrelsen.

Bilagor

-

Aline Eriksson
Planarkitekt