

## Detaljplan för **KÄTTILÖ 1:34 DEL AV MFL** Valdemarsviks kommun

### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	Antagen av Kommunfullmäktige: 2019-10-28 § 93
Plan- och genomförandebeskrivning	Laga Kraft: 2019-12-03
Fastighetsförteckning	Sista dag för genomförandetid: 2029-12-03
Behovsbedömning	KS-TEK.2017.133, PLAN.2015.1, P15-101
Samrådsredogörelse	Marie Lindh Eriksson
Granskningsutlåtande ( 2 st )	ordförande kommunfullmäktige

### Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten Kättilö 1:34 har sedan mitten av 1980-talet bedrivits konferensverksamhet. Denna vänder sig till styrelser, ledningsgrupper etc. där enbart en grupp i taget disponerar hela anläggningen. För närvarande finns ca 20 bäddar i till stor del dubbel-rum. Målsättningen är i första hand att kunna erbjuda enkelrum till samtliga gäster. För att uppnå detta krävs en utbyggnad av övernattningsmöjligheterna med följd att detaljplanekrav uppstår.

Syftet med planen är bl.a. att höja bostadsstandarden för konferensdeltagarna och den personal som arbetar inom konferensverksamheten.

För att uppnå syftet krävs nya ändamålsenliga byggnader med erforderliga funktioner.

Husen kommer förläggas nära befintliga bostadshus och konferensanläggningar. Nybyggnader och eventuella tillbyggnader skall ske i skärgårdsstil så att skärgårdsmiljön behålles.

Fastigheten Kättilö 1:38 planlägges för bostadsändamål avsett för del av den personal som arbetar med konferensverksamheten.

### Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen.

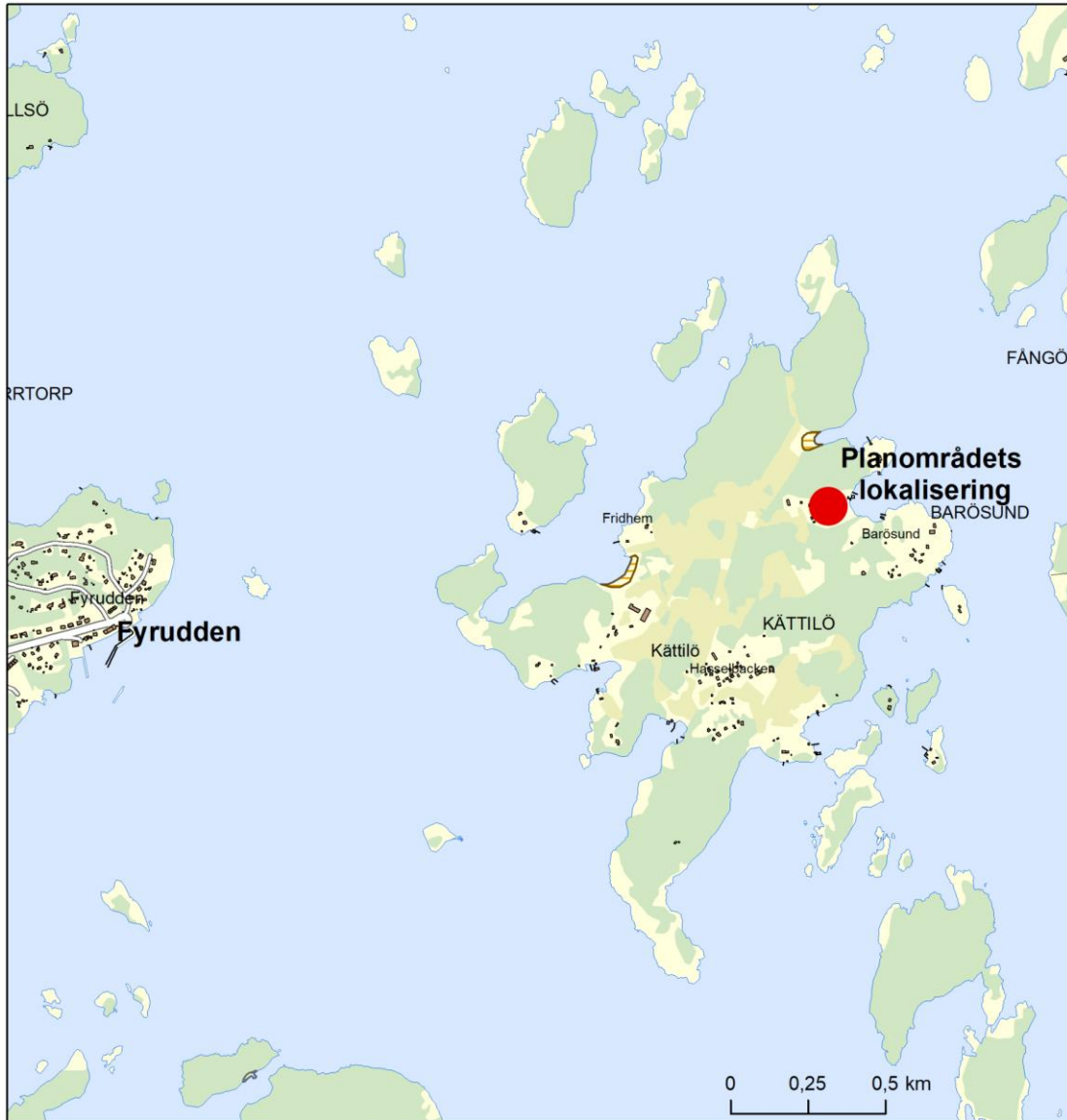
### Förenligt med 3,4 och 5 Kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt, en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområdena enligt bestämmelserna 3,4 och 5 Kap MB.

## **Plandata**

### **Läge, areal och omfattning**

Detaljplaneområdet är beläget c:a 3 km öster om Fyrudden och omfattar en areal av c:a 3,0 hektar varav c:a 0,1 hektar utgör vattenområde.



## **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Kättilö 1:34 och 1:38 är i privat ägo.

## **Tidigare ställningstagande**

### **Översiktliga planer och program**

För Valdemarsviks kommun gäller en översiktsplan som antogs 2018-03-26 av kommunfullmäktige.

Det aktuella planområdet för fastigheten Kättilö 1:34 ligger inom område där riksintresse för kulturmiljövården råder.

Vidare gäller för området ett regionalt intresse, klass 2, för naturmiljö.

Framlagt detaljplaneförslag har tagit hänsyn till rådande förhållanden och strider därför inte mot ovanstående intressen.

### **Befintliga detaljplaner**

Planområdet är inte tidigare planlagt men angränsande finns en detaljplan för bostadsändamål som enbart omfattar en fastighet.

### **Områdesbestämmelser och förordnanden**

Detaljplaneområdet berörs ej av några områdesbestämmelser. Strandskydd gäller för del av planområdet.

Det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för kvarvarande kvartersmark B och BKO med hänsyn till att den sparsamma tillkommande bebyggelsen förläggs bakom och nära befintliga hus i förhållande till sjön.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresset gryts skärgård (E77-82 Gryt s:n) som utmärks genom en sammanhängande kust- och skärgårdsmiljö där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar. Bosättningarna är etablerade under medeltiden. För området gäller riksintresse för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, enligt 3 kap 6 § och bestämmelser om riksintresse obruten kust enligt 4 kap 2-3 §§ miljöbalken.

## Naturvård

Föreslagen detaljplan ger endast möjlighet till mindre utökning av byggnader för konferensverksamhet i direkt anslutning till befintlig bebyggelse med följd att värdefulla områden med riksintresse för naturvård i form av bl.a. betesmarker och övrig mark med tillhörande fauna och flora inte kommer att påverkas nämnvärt.

## Friluftsliv

Riksintresset för friluftsliv påverkas marginellt med hänsyn till att marken i anslutning till bebyggelsen får anses utgöra tomt.

Allmänhetens tillgänglighet till planområdet och kringliggande mark på fastigheten Kättilö 1:34 är god. Området närmast sjön, är till stor del planlagt som NATUR.

Under detaljplaneprocessen har planområdet minskats med hänsyn till värdet av den befintliga marken vilket bl.a. gynnar allmänheten som dessutom har fritt tillträde till hela området utanför detaljplanen på fastigheten Kättilö 1:34.

## Kulturmiljövård

Bland de viktiga uttrycken i riksintresset gällande Kättilö med omgivning kan nämnas bl.a. Barösunds tullstation med tullhus från 1788 samt lämningar efter hamnanläggning, säsongfiske och bebyggelselämningar på Kapelludden från 1200-talet. Kättilö lotsby, en av länets bäst bevarade skärgårdsbyar med samlad bykärna, beskrivs som näst intill opåverkad av laga skiftet.

Inom detaljplaneområdet finns en del bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde varför en planbestämmelse "Varsamhet till byggnadens karaktär och särart ska visas vid till- och ombyggnad av befintliga hus".

Vidare är det viktigt vad gäller riksintresset för **kulturmiljövård** att nytillkommen bebyggelse med stor omsorg anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller proportioner, fasadmaterial, taktäckningsmaterial och färgsättning. Hur den nya bebyggelsen skall anpassas till befintlig bebyggelse utvecklas vidare under rubriken Bebyggelseområden.

## Obruten kust

Planområdet berörs även av riksintresse för obruten kust. I dag finns två sjöbodar på stranden och i vattenområdet finns ett båthus och en brygga. Små förändringar kommer endast ske i ovannämnda områden. För att kunna landsätta rörelsehindrade människor krävs en ny brygga. På land bör en byggnad för sophämtning uppföras.

Sammanfattningsvis bedöms ovannämnda riksintressen att i liten omfattning påverkas av framlagt detaljplaneförslag.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och byggnämnden beviljade 2015-08-18 § 166 positivt planbesked.

### **Behovsbedömning av detaljplan**

Efter samrådsförfarandet har planområdet minskats markant och föreslagen total byggnadsarea minskats till nära hälften. Med hänsyn till bl.a. vad ovan anförts är den samlade bedömningen efter upprättad behovsbedömning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

#### **Natur**

#### **Mark, vegetation och djur**

Marken sluttar åt öster ner mot havet. Området är delvis bebyggt. Mellan husen och ner mot sjön består marken av gräsytor. I övrigt gäller skogsmark med inslag av berg.

Djurlivet är av ringa betydelse inom planområdet. Stora mark- och havsområden gränsar mot planområdet som är väl lämpade för ett rikt djurliv.

#### **Landskap**

Kättilö är en större, bergig ö som är barrskogsbevuxen främst i de västra och södra delarna. I de centrala delarna uppodlade sänkor, där också den samlade bebyggelsen ligger.

I detta centrala låglänta parti på ön finns vackert utbilade och typiska ekhagmarker i direkt anslutning till den odlade marken. Även en del hassel och lind förekommer nedanför de angränsande bergbranterna. Bland örterna märks i denna ädellövskog spenört, liljekonvalj, vanlig nattviol, blåsippa, vitsippa, gullviva, ekbräken (*Dryopteris linnaeana*) och främst i området kring Barösund finns Natt och Dag (*Melaampyrum nemorosum*).

Stengärdesgårdar inramar de f.d. åkrarna och ger miljön en genuin prägel.

Vid Fårsand, en mindre vik S-SSO byn, återfinns en sandstrand med bland annat strandvåg (*Elymus arenarius*).

Innanför Skärkarlshamn i öster finns en hassellund i stenig terräng, innanför en bård av al och slå. Gott om blåbärsris och i övrigt mest blå- och vitsippor, liljekonvalj och gullvivor.

En typiskt utbildad, mindre strandäng finns vid Bredsand i väster. Norra delen av ön har mer inslag av gran än övriga delar.

Kättilö med sina öppna hävdade marker och ekhagar utgör ett av de bäst bevarade exemplen på gammal odlingsmiljö i skärgårdsområdet.

Planområdet, som är beläget utanför ovannämnda skyddsvärda naturvärden, med befintliga sjöbodar, båthus vid stranden och övrig bebyggelse strax bakom, utgör en typisk skärgårdsmiljö.

Av kommunens pågående framtagande av naturvårdsprogram, som varit utställt på remiss under tiden 2016-04-25 t.o.m. 2016-06-30, framgår bl.a. vilka miljövärden som finns och hur dessa skall skyddas och bevaras för framtiden.

Vid konsultation och i samråd med Calluna AB, Linköping framkom att inom och i anslutning till planområdet finns ett område norr om stengärdesgården med särskilda naturvärden. Området har för länge sedan hållits öppen genom att den användes för bete och där finns ett antal hamlade lindar. Området betades dock inte under lång tid och marken växte igen. Markägaren har dock de senaste åren utfört omfattande restaureringsarbeten och stängslat in stora delar och åter haft betesdjur där.

Området ingick i den s.k. TUVAs inventeringen och de indikatorer som beskrivs där ger att fåltskiktet har lägre värde än värdet förknippat med de hamlade lindarna.

Länsstyrelsen anser att den del som ingår i planförslaget enligt ovan skall utgå ur detaljplaneförslaget.

Rekommendationen från länsstyrelsen följs vilket innebär att området utgår ur planförslaget som har till följd att ingen negativ miljöpåverkan sker av området.

De tidigare små brukade åkrarna inom planområdet utgörs i dag av tennisbana och gräsmattor.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken som i huvudsak består av morän och berg är gynnsam ur bärighets-synpunkt för planerad bebyggelse. Någon skredrisk bedöms ej föreligga. Eventuell utredning av markens bärighet i samband med byggnads grundläggning kan dock bli aktuell.

## **Miljöförhållanden**

### **Miljö kvalitetsnormer**

Detaljplanen ger inte upphov till föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.

### **Radon**

Radon kan förekomma varför grundläggning av hus skall utföras radonsäkert. Någon radonundersökning har ej utförts.

### **Störningar och risker**

Några störningar och risker föreligger ej.

### **Bebyggelseområden**

#### **Bebyggelse**

Befintlig bebyggelse, inom föreslaget planområde, består bl.a. av fyra bostadshus. Två mindre och två större. Det äldsta huset (sk. Tupphuset) är från slutet av 1800-talet. Enligt uppgift är huset förmodligen flyttat från Kättilö by till Kättilö 1:34. Ytterligare uppgifter om huset går ej att finna.

Mangårdsbyggnaden uppfördes 1938 och användes redan då som pensionat. (Se faksimil från "Gods och Gårdar"). På 50-talet byggdes huset ut till sin nuvarande form och har sedan dess inte används som permanentbostad. På 80-talet byggdes ytterligare ett hus som personalbostad till den konferensverksamhet som då bedrevs.

Förutom ovannämnd bebyggelse finns uthusbyggnader, båthus och sjöbodar. Inom planområdet råder en blandad bebyggelse med stora hus omväxlande med små hus.

Befintlig bebyggelse är väl samlad och håller en relativt enhetlig stil med röda fasader och där bostadshusens tak består av röda betongpannor.

Mangårdsbyggnaden är uppförd i två våningar med en byggnadsarea av cirka 170 kvm. Taket som är brutet har takkupor och är täckt med röda betongtakpannor.



Det så kallade Tupphuset från slutet av 1800 - talet har en våning med sadeltak, röda betongtakpannor och en byggnadsarea av cirka 60 kvm.

I det större BKO - områdets nordvästra hörn ligger ett mindre bostadshus, Mariahuset, med sadeltak och byggnadsyta cirka 40 kvm.

Personalbostaden för konferensverksamheten, belägen inom B - området, som uppfördes på 1980 - talet har en våning med valmat tak täckt med röda betongtakpannor.

Husets byggnadsarea är cirka 160 kvm.

Inom KO - området ligger en konferensbyggnad, tidigare ladugårdsbyggnad, med traditionellt sadeltak och med en byggnadsyta av cirka 140 kvm.

För ovannämnda verksamhetsbyggnaders behov finns tre st. komplementbyggnader med byggnadsytor från cirka 20 kvm till cirka 40 kvm.

Vid sjöstranden finns två mindre sjöbodnar och inom W vattenområdet ligger ett båthus med en byggnadsarea av cirka 70 kvm.

Vid om- och tillbyggnad av bef. hus skall stor varsamhet iakttas för att behålla husens karaktär vilket framgår av planbestämmelserna.

Typ av fasadbeklädnad bör ej ändras. Husen skall behålla sitt utseende även när det gäller färg på fasader och tak.

Även marken bör anpassas i höjd så att samma sockelutseende behålls på de nybyggda delarna.

I valet av byggnadsmaterial och gestaltning ska så långt som möjligt hänsyn tas till byggnadstraditionerna i Gryts skärgård. Byggnaderna placeras huvudsakligen på impediment och i anslutning till övriga byggnader och skapar tillsammans en bymiljö typisk för den östgötska skärgården. Aspekter som läge, ljus och goda dräneringsförhållanden påverkar placeringarna. Byggnadernas längd, bredd, höjd och taklutning anpassas till befintlig bebyggelse. Liksom material och färgsättning.

För att på bästa sätt anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse och rådande terrängförhållanden föreslås att BKO-området, högre beläget, liksom B-området endast tillåts en nockhöjd av 6,0 m.

KO-området ges nockhöjden 7,0 m. För det norra BKO-området föreslås en nockhöjd av 8,5 m både för att den ska anpassas till befintlig bebyggelse och att marken sluttar samt att området är lägre beläget vilket gör att bebyggelsen där inte blir lika utmärkande.

För att ytterligare anpassa den nya bebyggelsen till skärgårdsmiljön skall tak-täckningen vara tegel eller tegelliknande material i rött.

Alternativa lägen för planerad bebyggelse har undersökts och bedömts olämpligt med hänsyn till bl.a. lågmark och uppkomsten av en mera spridd bebyggelse.

Centralt inom planområdet och i nära anslutning till befintlig bebyggelse löper en c:a 150 m lång stenmur.

För att säkerställa den värdefulla kulturmiljö som bl.a. stenvuren utgör föreslås en skyddsbestämmelse **q** som innebär att stenvuren ej får rivas eller skadas.

Där väg är föreslagen finns redan en öppning i stenvuren.

### **Hamnområde**

Befintligt hamnområde kommer inte att utökas utan endast kompletteringar är nödvändiga. Idag finns båthus, sjöbod, brygga, anläggningsplats för transportfärja samt anläggningsplats för svävare. En ny brygga i syfte att möjliggöra för rörelsehindrade att komma till och från båt är dock nödvändig. Dessutom behöver ekonomibyggnader med miljöhus samt sjöbod för förvaring av tillbehör för båtar samt övrig utrustning kompletteras.

Hamnområdet ska användas för tilläggning av båt vid brygga som är anpassad för rörelsehindrade, transporter av maskiner och material samt tilläggning av svävare. Detta innebär inte något förändrad tillgänglighet för området.

Kompletteringarna av hamnområdet inverkar därför inte på det rörliga friluftslivet och djurlivet och det finns goda möjligheter att passera direkt väster om.



*Mangårdsbyggnaden, bild från Gods och Gårdar från 1940.*



*Mangårdsbyggnaden. Uppförd 1938 och tillbyggd på 1950-talet. (foto privat)*



*Tupphuset och i bakgrunden Mariahuset samt konferensladan. (foto privat)*



*Flygbild över del av Kättilö 1:34*



*Mangårdsbyggnad och jordkällare*



*Båthus och sjöbodar på Kättilö 1:34*



*Villan. Uppförd på 1980-talet. (foto privat)*



*Kättilö by. (foto privat)*



*Tullhuset vid Barösund. (foto privat)*

## Service

Offentlig service finns i Valdemarsvik.  
Kommersiell service delvis vid Fyrudden men i huvudsak i Valdemarsvik.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Fornlämningar och skyddade kulturvärden

Kättilö 1:34 ligger vid Tullviken på Kättilö, en vik som användes som omlastningshamn för tullstationen Barösund under hundratals år. Viken hade tidigare namnet Lastvik vilket är beteckningen på laga skifteskartan från 1862 liksom på häradskartan från 1868. Den äldsta kartan är från 1650 där tullstället Barösund finns redovisade.

### Byggnadsminne

*Kättilö tullhus* som ligger i angränsande fastighet är skyddat som byggnadsminne enligt 3 kap. KML, instiftat 1992-08-21. Tullstationen inrättades 1637 vid Barösund för inloppen till Norrköping och Söderköping men tullhuset uppfördes först 1788. Tullstationen drogs in 1928 och Barösund blev kustpostering i tullverkets kustbevakning. Stora tullhuset har sedan använts som militärförråd och förläggning men restaurerades 1973 till semesterhem för tullpersonal ( Förteckning över byggnadsminnesmärken som tillhör staten står under statsmyndighets eller statsinstitutions omedelbara inseende. Riksantikvarieämbetet och Liber Förlag, 1976 ISBN:91-38-02814-X).

### Fornlämningar

Lämningar av den tidigare hamnverksamheten är ett antal moringar dvs. större, smidda järnringar som är fästa i berget runt viken (Beteckning Gryt 161:1 ). Ringarna som ska vara 7 till antalet och cirka 45 cm i diameter, ska finnas redovisade på en karta från 1771 (Raä Fornsök). Kartan har inte kunnat lokaliseras. En av ringarna finns inom fastigheten Kättilö 1:34. Ringen bör betraktas som skyddad fornlämning då den är äldre än från år 1850 och var aktigt övergiven vilket är kriterium enligt KML.

I viken norr om området (Gloviken) ska även finnas en brygglämning i form av en stenkista i vattnet där lösfynd av keramik har hittats i strandbrynet med dateringar mellan 16-1900-tal. Den exakta lokaliseringen redovisas inte i FMIS.

Ovanstående gällande arkeologi,byggnadskultur och gestaltning hänföres till utredning utförd av KVM forum, Nacka, som klassas som arkeologisk utredning etapp 1.

## Skyddsrum

Områdets lokalisering med föreslagen verksamhet kräver inga skyddsrum.

## Friytor

### Park och naturmiljö

Såväl inom kvartersmark som inom naturområden i planen erhålls en värdefull naturmiljö. Områdena i anslutning till planen och inte minst havet är en stor miljötilgång.

Vid den förhållandevis sparsamma utbyggnaden av området har stor hänsyn tagits till områdets miljövärden.

### Lek och rekreation

Inom kvartersmark och naturområden finns goda möjligheter till lek och rekreation. Särskilt kan framhållas befintlig tennisbana, belägen i planområdets västra del.

### Vattenområden

Ett vattenområde är föreslaget i planområdets östra del avsett för befintliga båthus, bryggor, ramp för anöring av färja samt plats för svävare.

Vattenområdet är utbyggt med ovannämnda funktioner, men för att tillmötesgå och ta hänsyn till likavillkorsplanen, kommer utbyggnad att ske av en brygga lämpad för rörelsehindrade.

Befintlig ramp för färja och plats för svävare är belägna nordost om befintlig brygga. Omfattningen av föreslaget vattenområde **W** krävs för att ovannämnda hamnfunktioner skall fungera.

Alla transporter kommer att ske via den egna hamnen och vidare på den egna fastigheten Kättilö 1:34.

### Strandskydd

Strandskydd, 7 kap MB, gäller för området dels 150 m upp på land och dels 300 m ut i havet räknat från strandlinjen.

Strandskyddet avses att upphävas, 4 kap 17§ pbl, för kvartersmark **B** och **BKO**. Som särskilda skäl åberopas miljöbalken 7 kap. 18 § punkt 1.

Den kompl. bebyggelsen är planerad att ligga i anslutning till och i huvudsak bakom befintlig bebyggelse räknat från strandlinjen.

Endast en mindre obebyggd del i söder berörs av strandskyddet.

I övrigt är markområdet, där kvartersmark föreslagits, redan bebyggt.

Vidare kan framhållas att inom **V och W området samt inom NATUR och VÄG** kommer strandskyddet att gälla.

### **Gator och trafik**

#### **Väg och trafik**

Planområdet nås sjövägen med båt bl.a. från Fyrudden.

Inom planområdet föreslås utbyggnad av en enklare traktor- och gångväg.

Redovisade **g** - områden utgör markreservat för gemensamhetsanläggningar för ledningar samt tillfarter för gång och cykeltrafik.

### **Parkering**

Parkeringsbehov, angöring av båt, krävs endast vid brygga vid redovisat vattenområde.

### **Kollektivtrafik**

Turbåt kan beställas till området.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten**

Inom planområdet finns en vattenkälla med god kvalitet och kapacitet.

Källans vattenkapacitet har alltid varit god även vid extremt torra sommarperioder samtidigt då man haft största antalet konferensdeltagare.

En viss ökning av konferensdeltagare medför inga problem med vattenförsörjningen inom planområdet.

Under planarbetets gång har oro framkommit från grannarna att deras vattentäkter skall påverkas negativt av att vatten tas ut från vattentäkten på Kättilö 1:34.



Avståndet mellan vattentäkten på Kättilö 1:34 och vattentäkter på angränsande fastigheter är mer än 200 m varför den samlade bedömningen av risken för att grannarnas vattentäkter skulle påverkas negativt är liten.

Vattenkällan med tillhörande vattenverk är beläget inom redovisat **E, g** - område.

Redovisade **g** - områden utgör markreservat för gemensamhetsanläggningar för ledningar samt tillfarter för gång och cykeltrafik.

Avloppsfrågan är för närvarande löst medelst slamavskiljare med efterföljande markinfiltration beläget utanför planområdet strax söder om befintlig tennisbana, över 150 m från strandlinjen.

I samband med planarbetet har Grävmaskinsfirma Lars Magnusson Gryt gjort en avloppsutredning varav framgår att befintlig avloppsanläggning utgår och ersättes med en ny slamavskiljare med våtvoly 8 m<sup>3</sup> varefter det avslammade avloppsvattnet leds till en 100 kvm stor kompakt markbädd med biomoduler.

Slutlig utformning av avloppsvattenlösning avgörs dock genom en separat process. Vid anläggande av avloppsvattenlösning som beskrivs ovan, krävs tillstånd från kommunen.

Belastningen på avloppsanläggningen kommer att variera.

Konferensdeltagarna nyttjar anläggningarna endast 4 dygn av veckans 7 dygn.

Under vinterperioden är konferensverksamheten ringa.

Vid tillfälliga toppbelastningar av avloppsanläggningen kan personekvivalenterna uppgå till 25 - 30.

### **Dagvatten**

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt inom kvartersmark.

### **Värme**

Uppvärmning av bostäder och lokaler sker lämpligen med bergvärme eller luftvärmepump.

### **Avfall**

Avfallet skall samlas i ett sophus vilket föreslås uppföras inom redovisat hamnområde i detaljplan. Soporna transporteras sedan till Fyrudden där de omhändertas av kommunen.

## **El och tele**

El och tele finns inom området. I planområdets östra del finns en elledning med ledningsrätt. Ett **u**- område har lagts in på detaljplanekartan som redovisar och säkerställer elledningens läge.

Det bör dock påpekas att den fasta telefonin upphör 2019-09-30.

## **Sociala frågor**

### **Tillgänglighet**

Planområdet är plant till svagt sluttande och är därmed väl lämpat för rörelsehindrade personer.

### **Trygghet och jämställdhet**

Planområdet avses väl upplyst under den mörka årstiden.

Jämställdhet skall prioriteras, där utbyggnaden av planområdet kommer att medföra större gemenskap och tryggare omgivning för såväl kvinnor som för män.

### **Barnperspektiv**

En god miljö för barn råder inom planområdet inte minst med hänsyn till strandytor och en fin tennisbana. Dock bör påpekas att närheten till havet medför att god uppsikt måste hållas på minderåriga barn.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Beslut om samråd	2016-09
Beslut om granskning	2017-10 och 2018-10
Beslut om antagande	2019-11

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden upphör 10 år efter det antagen detaljplan vunnit laga kraft. Med hänsyn till en förhållandevis långsiktig planering har genomförandetiden 10 år valts.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Med hänsyn till att markområdet ägs privat och samtidigt är beläget långt ifrån kommunens tätorter finns inte skäl för att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom föreslaget planområde.

Exploatören dvs. markägaren skall genomföra och ansvara för alla arbeten inom planområdet.

## **Avtal**

### **Planavtal**

Planavtalet är tecknat mellan kommunen och markägaren.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal krävs ej.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

Vid nuvarande fastighetsförhållanden är markägaren till Kättiö 1:34 ansvarig för skötsel av VA- anläggningar, vägar, naturområden, V-område och W- område med bryggor mm.

Detaljplanen möjliggör avstyckningar från stamfastigheten Kättilö 1:34.

Tomt får inte givas mindre areal än 2 500 kvm.

Vid eventuella fastighetsbildningar skall fastighetsägaren till Kättilö 1:34 begära och bekosta erforderliga lantmäteriatgärder i form av avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Om fastighetsbildningar blir aktuella skall en samfällighetsförening bildas som skall sköta de allmänna ytorna inom planområdet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Markägaren gör bedömningen att utbyggnaden av verksamheten är planekonomiskt genomförbar.

Fastighetsägaren är ansvarig för alla kostnader i samband med framttagande av detaljplanen, planens genomförande, liksom alla kostnader med fastighetsrättsliga åtgärder etc.

## **Tekniska frågor**

### **Utredningar**

Under planarbetets gång har nedanstående utredningar gjorts.

1. Naturvärdesinventering utförd av Calluna Linköping.
2. Arkeologisk utredning utförd av KVM forum Nacka.

Ovannämnda utredningar bifogas planhandlingarna.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Konsekvenser av avvikelser från ÖP**

Detaljplanen strider ej mot gällande ÖP.

### **Miljökonsekvenser**

En behovsbedömning av MKB har utförts varav framgår att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och att någon MKB enligt 5 kap 18§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig.

### **Sociala konsekvenser**

Några sociala konsekvenser föreligger ej.

### **Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare**

Målsättningen med byggnationerna är inte i första hand att öka antalet besökare, utan i första hand öka standarden på befintligt erbjudande och därmed säkerställa att verksamheten kan fortgå varför påverkan för grannar blir försumbar.

## **Medverkande i planarbetet**

Detaljplaneförslaget är upprättat i samarbete med planarkitekterna Aline Eriksson och Sebastian Becker Valdemarsviks kommun samt markägaren.

Linköping 2018 - 10 - 30 , Reviderad 2019-09-19  
Sandströms Projekteringsbyrå AB - Linköping

Bo Sandström  
planförfattare