

**Detaljplan för
FREDRIKSNÄS 1:1 DEL AV,
ORRENS HAMN
Valdemarsviks kommun**

- Antagen av Miljö- och byggnämnden: 2019-06-13 § 91
- Laga kraft: 2019-07-12
- Sista dag för genomförandetid: 2029-07-12
- PLAN.2018.1
P18-101

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Naturvärdesinventering
Utlåtande angående markprovtagning
Undersökning miljöbedömning
Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Fredriksnäs 1:1 är en lantbruksfastighet där skogsbruket dominerar. Under perioden 1928 fram t.o.m. 1991 hade fastigheten Fredriksnäs 1:1 eget sågverk som var beläget i direkt anslutning till Östersjön (Sågviken).

Det f.d. gamla sågverksområdet är nu aktuellt för detaljplaneläggning med syftet att bygga ut hamnområdet som bas för arbeten utförda i skärgårdsområdet. Inom planområdet kommer även fortsatt utbyggnad av bl.a. båthallar, verkstadsbyggnader och bryggor för fritidsbåtar att bli aktuellt.

Även upptagning och sjösättning av båtar och försäljning av båttillbehör samt kioskverksamhet avses ske inom planområdet.

Hamnverksamhet pågår för närvarande inom området då strandskyddsdispens och bygglov erhållits för redan uppförda byggnader. Verksamheten bedrivs av Orrens Hamn AB som arrenderar detaljplaneområdet av ägaren till Fredriksnäs 1:1.

Det är viktigt för skärgårdens utveckling och bevarande att nya hamnanläggningar

tillskapas.

Historik

1928 startade Fredriksnäs Säteri AB sågverksamhet på fastigheten Fredriksnäs 1:1, i anslutning till Sågviken, en vik som går ut i Östersjön. 1976 togs den ursprungliga sågen ur bruk och ersattes med en ny och modernare såg för att kunna öka kapaciteten i produktionen. 1991 lades all sågverksamhet ned.

Orsaken till sågverkets lokalisering var att de sågade trävaruprodukterna i huvudsak transporterades via båt till kunderna.

Under perioden 1976 - 1980 utfördes doppling av virke under höstperioderna då virket inte torkat tillräckligt utan blånad- och mögelsvamp bildades. Medlet som användes, var godkänt fram till 2010, bryts ner relativt snabbt i syrerik miljö.

Några föroreningar från den korta dopplingsperioden finns ej inom f.d. sågverksområdet.

Planförfarande

Planprocessen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Förenligt med 3,4 och 5 Kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt, med 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 6 km nordväst om Gryts kyrkby och omfattar en areal av c:a 7,5 hektar varav c:a 2,6 hektar utgör vattenområde.

Översiktskarta



Skala 1: 50 000

Markägoförhållanden

Fastigheten Fredriksnäs 1:1 är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Översiktliga planer och program

För området gäller en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26. Detaljplaneförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Befintliga detaljplaner

Planområdet berörs ej av några detaljplaner.

Områdesbestämmelser och förordnanden

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

Riksintressen

Området ligger inom flera riksintressen: Riksintresse för försvarsmakten, riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet samt obruten kust, riksintresse för naturvärden samt riksintresse för friluftsliv.

Föreslaget planområde kommer i mycket liten omfattning att påverka riksintressena. Största delen av området består av terrasserade och hårdgjorda markytor som till stor del tillskapades under sågverkstiden.

Ett mindre område beläget centralt i norra delen av området, där viss värdefull flora enligt naturvärdeinventeringen finns, har lämnats utanför planområdet.

Kommunala beslut

Kommunen har tagit beslut om planbesked 2018-01-25.

Undersökning miljöbedömning

En undersökning om krav på strategisk miljöbedömning har utförts. Av undersökningen framgår att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan varför ytterligare utredningar ej krävs.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

. Mark, vegetation och djur

Calluna har under år 2014 utfört en naturvärdesinventering där det bl.a. framgår att strand- och vattenmiljöerna inte har några särskilda förutsättningar för en hög biologisk mångfald.

Planerade åtgärder borde inte påverka vattenmiljön påtagligt negativt och inte heller landstranden.

Ett markområde centralt beläget i norr, tidigare naturområde som nu är beläget utanför detaljplaneområdet har Calluna bedömt som värdefullt för den biologiska mångfalden med gamla ekar, hålträd och hävdgynnande växter.

Ovannämnda område samt ytterligare ett anslutande markområde ingår ej i planförslaget.

Naturområdet som är skyddsvärt har även ett värde för bl.a. fritidsmänniskorna som vistas inom Orrens hamnområde.

Marken närmast vattenområdet har terrasserats bl.a. genom bergsprängning och därefter hårdgjorts med plana ytor för hamnverksamhetens behov.

Även den västra delen av området består av terrasserade plana ytor.

En mindre högre del i den nordvästra delen av planområdet består av skog med berginslag.

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

. Landskap

Området är till största delen redan ianspråktaget för hamnändamål för att tidigare varit ett sågverksområde. Hårdgjorda markytor dominerar området med undantag av en mindre och högre belägen del som består av skog med delvis värdefull flora och inslag av berg, som inte ingår i planområdet.

Det sistnämnda området är naturvärdeklassat som klass 3 - påtagligt naturvärde.

. **Geotekniska förhållanden**

Marken som i huvudsak består av morän och berg är gynnsam ur bärighets-synpunkt för planerad verksamhet. Någon skredrisk bedöms ej föreligga.

Befintliga byggnader har inte föregåtts av någon geoteknisk undersökning. Lätta tältkonstruktioner för förvaring av fritidsbåtar utgör huvuddelen av befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet.

Miljöförhållanden

. **Miljökvalitetsnormer**

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**

En undersökning av marken har utförts av SITA Sverige AB, Linköping där även ALS Skandinav AB Täby har medverkat vid analyser av markprover.

Inom planområdet längs stranden har provtagning skett i fyllnadsmassor på fyra ställen.

Proverna visar generellt på låga metallhalter, under Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i samtliga prover. Mindre känslig markanvändning för planområdet är aktuell.

De uppmätta metallhalterna klarar även riktvärdena som gäller vid känslig markanvändning (KM).

Resultaten från analyserna av klorfenoler visar inte på förekomst av någon parameter utan alla halter ligger under detektionsgränsen för respektive förening.

. **Radon**

Radon kan förekomma varför grundläggning av hus där människor vistas skall utföras radonsäkert.

Någon radonundersökning har ej utförts.

. Klimatanpassning och havsnivåhöjning

Glaciärer och landisar smälter och havet blir varmare med följd att vattnet utvidgar sig.

Sammantaget i samband med issmältning och utvidgning av havsvattnet pågår en kontinuerlig höjning av havsnivån.

Under de senaste 30 åren har havsytan höjts med c:a 9 cm. Höjningen av havsytan antas fortsätta att öka och i förmodligen högre takt än tidigare.

Det är viktigt att det förs en miljöpolitik som begränsar miljöutsläpp vilka bl.a. påverkar havshöjningen.

Högsta högvatten i dag kan uppgå till 1,17 m över normalvattenytan.

Miljö- och byggnämnden har vid bygglovsgivning, inom nu aktuellt planområde, tagit hänsyn till framtida ökade vattenstånd. Framtida byggnader får ej grundläggas lägre än befintliga byggnader som erhållit bygglov.

Tältgarage för båtar kan dock förläggas på lägre höjder än andra byggnader med hänsyn till den relativt korta livslängden 20 - 30 år och att tälten är förhållandevis lätta att flytta.

. Störningar och risker

Några störningar och risker föreligger ej. Bullernivåerna är låga.

Spolplattan där båtarna rensas är ansluten till en uppsamlingsbrunn vartill det förorenade spolvattnet ledes.

I uppsamlingsbrunnen är en pump installerad som pumpar det förorenade spolvattnet till befintligt avloppsreningsverk beläget i planområdets norra del.

Hamnområde

Inom föreslaget hamnområde finns redan byggnader uppförda.

Den gamla sågverksbyggnaden från sågverkstiden finns kvar.

Sågverksamhet har bedrivits inom planområdet från 1928 fram till början av 1990 - talet.

Före år 1928 skedde sågverksamhet vid Fredriksnäs Säteri c:a 1,5 km väster om hamnområdet där sågen drevs med vattenkraft.

Virket från det gamla sågverket från 1800 - talet transporterades via räls ner till hamnområdet och därifrån med båt till utländska hamnar.

Såghuset som uppfördes år 1928 var försett med ramsåg med en ram.

År 1975 revs sågverkshuset och ny byggnad uppfördes där en såg med två ramar installerades.

Driften av det nya sågverket upphörde i början på 1990 - talet då all maskinell utrustning flyttades från sågverksbyggnaden till fortsatt verksamhet utanför Sveriges gränser.

Sågverksbyggnaden har fasader av träpanel och yttertak av plåt.

Såväl fasader som tak är till stora delar i mycket dåligt skick.

Calluna framhåller i sin naturvärdesinventering 2014-12-09 att byggnaderna förfaller.

Två virkeslador har redan rivits.

Även den kvarvarande sågverksbyggnaden bör rivas och ge plats för ändamåls-
enliga hamnbyggnader.

Att reparera befintlig byggnad är varken ekonomiskt eller funktionellt försvarbart.

Bifogade bilder visar husets skick.



Den gamla sågverksbyggnaden, fasad mot öster



Den gamla sågverksbyggnaden, fasader mot öster och söder

Under 2016 och 2017 har det uppförts dels två tältbyggnader avsedda för förvaring av fritidsbåtar och dels en verkstadsbyggnad för service av båtar.

För sistnämnda tre byggnader har bygglov erhållits.



Nyuppförd båtverkstad, fasader mot sydost och sydväst

Vidare har en båtupptagningsramp byggts ut.

Avsikten är nu att utöka verksamheten med följd att det krävs flera båthallar och i övrigt för verksamheten erforderliga byggnader.

Totalt inom kvartersmark föreslås en byggnadsarea av 10 000 m² fördelat på c:a 6 000 m² inom strandskyddsområde och c:a 4 000 m² utanför strandskyddsområde.

I dag finns byggnader med en sammanlagd byggnadsarea om c:a 1 600 m² där strandskyddet redan är upphävt och där strandskydd gäller finns en byggnad med

byggnadsarean c:a 1 100 m².

. **Service**

Offentlig service finns i Valdemarsvik.

Kommersiell service delvis vid Fyrudden men i huvudsak i Valdemarsvik.

. **Byggnadskultur och gestaltning**

Riksintresse för kultur

Fastigheten Fredriksnäs 1:1 ligger inom riksintresse för kultur.

Den marginella del av Fredriksnäs 1:1 som utgörs av föreslaget planområde berör inga kulturvärden.

Byggnadsminne

Byggnadsminnen saknas inom planområdet.

. **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

. **Skyddsrum**

Områdets lokalisering med föreslagen verksamhet kräver inga skyddsrum.

Friytor

. **Park och naturmiljö**

Inga särskilda park- och naturmiljöer krävs för hamnverksamheten.

Det kan dock omnämnas att i direkt anslutning i nordost till planområdet finns ett område beläget där förekomst finns av värdefull flora som skyddas från hamnverksamheten.

. **Lek och rekreation**

De människor som har sina fritidsbåtar inom hamnområdet söker sig snabbast möjligt ut med sin båt i skärgården för att där få sin rekreation.

Vattenområden

Hamnverksamheten är beroende av ett förhållandevis stort och för verksamheten effektivt vattenområde.

I planområdets nordöstra del har redan en båtupptagningsramp med inkörningskanal byggts ut.

Vidare finns några bryggor inom **W**-området.

Avsikten är att ytterligare bygga ut 4 st bryggor där varje brygga blir cirka 80 m lång och 2,5 m bred. Bryggorna är avsedda för fritidsbåtar.

Utöver ovannämnda anläggningar tillkommer bryggor med anordningar för färjor och arbetsbåtar avsedda för byggnadsverksamheten i skärgården.

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 upphävs i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft inom angivna områden., 4 kap 17§ pbl, för delar av kvartersmark. Som särskilda skäl åberopas miljöbalken 7 kap. 18c § punkt 1, 3 och 4 vilket innebär att kommunen kan besluta om att upphäva strandskyddet med anledning av att området planlägges och att särskilda skäl föreligger samt att intresset av att området ianspråk tas på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

För att upphäva strandskyddet inom vattenområdet, i samband med utbyggnad av bryggor, kommer det att få ske genom senare dispensprövning.

Strandskyddsområdet har redan tagits i anspråk. Båthall, verkstadsbyggnad, fd. sågverksbyggnad och båtramp finns inom strandskyddsområdet.

Ytorna mellan ovannämnda byggnadsverk och fram till strandlinjen utgör arbetsytor för verksamheten.

Utbyggda anläggningar måste ligga i anslutning till vattnet då behovet för verksamheten inte kan tillgodoses utanför området.

Planområdet behövs också för att kunna utvidga pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området.

Starka särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet.

Delar av verksamheten utgör bas för arbeten som utförs i skärgården i form av reparationer och nybyggnader av bl.a. bryggor, båthus och bostäder vilket är mycket viktigt för att behålla en levande skärgård.

Vad gäller övrig verksamhet inom planområdet kan framhållas att strandområdet görs tillgängligt för allmänheten där bryggor skall byggas ut för det rörliga friluftslivet och möjlighet ges att hyra en båtplats. Intresset för fritidsbåtar har ökat varför

behovet av bryggplatser i skärgården är stort.
Tillgång av service av båtar finns inom området.

Inom delar av planområdet har redan strandskyddsdispens för uppförande av båthall, motorverkstad mm erhållits.

Gator och trafik

. Väg och trafik

Planområdet nås från väster via enskilda vägen till Fredriksnäs Säteri som i sin tur ansluter till allm. vägen 816 Fredriksdal(212) - Strand(819) - Varphagen(818).

Avståndet från allmänna vägen 816 fram till planområdet är c:a 400 m.

Enligt enskilda vägars normer med statsbidrag är vägen med grusslitbana av god kvalitet.

Körbanebreddens är 4,0 m och på vissa delar bredare vilket innebär att personbilar och lastbilar kan mötas.

Vägdikena är, med undantag av en sträcka av c:a 130 m på höger sida från allmänna vägen 816, betydligt djupare än normenliga vägdiken för väg vilket innebär att god bärighet råder i vägkroppen.

Vidare kan framhållas att goda siktförhållanden råder mellan anslutningspunkterna vid väg 816 och planområdet.

Vid full utbyggnad av planområdet med möjlighet till bl.a. c:a 200 bryggplatser för fritidsbåtar kommer trafiken att öka till planområdet vad gäller personbilstrafiken.

Ökningen av trafiken gäller under den varma årstiden vid veckohelger och semestertider.

Den befintliga enskilda vägen har en god standard, enligt normerna för enskild väg med statsbidrag, för en ökad trafik enligt ovan.
Inom området redovisas planmässigt inga vägar.



Tillfartsvägen från allm. vägen 816 mot Orrens hamn

. **Parkering**

Parkeringsplatser för fritidsbåtsägarnas behov och övrig personal skall anordnas inom planområdet.

Under sommarperioden när fritidsbåtarna ligger vid bryggor finns det stora ytor för parkering av bilar på områden som använts för båtuppläggning under vinterperioden.

Härutöver skall det finnas ett antal permanenta parkeringsplatser för bilar.

. **Kollektivtrafik**

Närmaste kollektivtrafik (bussar) finns längs allm. vägen 212 Valdemarsvik - Gryt

Fyrudden c:a 6 km från planområdet

Teknisk försörjning

. **Vatten och spillvatten**

Inom planområdet finns en vattenkälla med god kvalitet och kapacitet. Vattenkällan med tillhörande vattenverk är beläget i planområdets västra del c:a 100 m från enskilda tillfartsvägen till Fredriksnäs Säteri och söder om infartsvägen i området.

Avloppsfrågan är löst med två höggradiga avloppsreningsverk typ Baga som är belägna nära den norra plangränsen c:a 170 m från strandlinjen.

Till det ena avloppsreningsverket är avlopp från samtliga sanitära anläggningar anslutna, och till det andra avloppsreningsverket är spolplattan för båtar ansluten.

. Dagvatten

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt inom kvartersmark.

Hårdgjorda ytor av betong är små, endast båtramp och spolplatta för båtar, c:a 150 kvm, är utförda av betong. Några asfaltytor är ej aktuella.

I övrigt infiltreras allt dagvatten i marken.

De hårdgjorda ytorna av bergkrossmaterial som är mottagliga för infiltration av dagvatten lutar dessutom svagt ner mot naturlig mark.

Ett område centralt inom planområdet beläget väster och söder om föreslaget naturområde kommer inte att hårdgöras utan lämpar sig väl för infiltration av dagvatten.

Endast takvatten från motorverkstadens tak c:a 600 kvm ledes via dagvattenledning ut i sjön.

Det är mycket viktigt för grundvattnet att dagvatten infiltreras i marken.

. Värme

Uppvärmning av lokaler sker lämpligen med bergvärme, el- eller luftvärmepump.

. Avfall

Orrens Hamn AB har avtal med Renall som sköter avfallshanteringen.

Avfallet sorteras och lägges i containrar där även container finns för farligt avfall.

. El och tele

El och tele finns inom området.

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.

. **Barnperspektiv**

Planområdet utgör i huvudsak en arbetsplats. I samband med bryggorna för fritidsbåtarna finns även barn närvarande där det bör påpekas att närheten till havet medför att god uppsikt måste hållas på minderåriga barn.

Genomförande

Organisatoriska frågor

. Tidplan

Beslut om samråd	2018-01
Beslut om granskning	2018-12
Beslut om antagande	2019-06

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

Någon allmän plats finns inte inom planområdet.

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

Avtal

. Planavtal

Planavtalet är tecknat mellan kommunen och arrendatorn.

. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal krävs ej.

Fastighetsrättsliga frågor

Några fastighetsbildningsfrågor är ej aktuella.

Ekonomiska frågor

. Planekonomi

Arrendatorn gör bedömningen att utbyggnaden av verksamheten är planekonomiskt genomförbar.

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

Tekniska frågor

Utredningar

Innan detaljplanearbetet påbörjades har flera utredningar utförts som har betydelse för planarbetet vilka redovisas här nedan.

1. Naturvärdesinventeringen utförd av Calluna Linköping 2014-12-09.
2. Provtagningar i mark- och vattenområden inom planområdet har utförts av SITA Sverige AB Linköping, januari 2015.
ALS Scandinavia AB har utfört analyser av tagna prover.

Provtagningsresultaten visar på låga föroreningar så väl på land som i vatten.

Ovanstående utredningar bifogas planärendet.

VA-anläggningarna liksom båtupptagningsramp är redan utbyggda varför några utredningar eller projekteringar ej erfordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelse från ÖP

Detaljplanen strider ej mot pågående översiktsplanearbete eller gällande ÖP.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning av MKB har utförts varav framgår att den aktuella detalj-

planen inte bedöms ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa ellerushållning med mark, vatten eller andra resurser och att någon MKB enligt 5 kap 18§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig.

Den ökade personbilstrafiken under sommarhalvåret till , från och inom detaljplaneområdet ger upphov till ökat buller.

Bilarnas hastigheter är förhållandevis låga varför bullernivån inte bedöms medföra anmärkningsvärda negativa konsekvenser.

Närmaste bostadsbebyggelse ligger c:a 500 m från detaljplaneområdet.

Sociala konsekvenser

Några sociala konsekvenser föreligger ej.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Markägaren, av fastigheten Fredriksnäs 1:1, som målmedvetet vill utveckla näringsverksamheten i skärgården ser hamnverksamheten på sin fastighet som mycket positiv.

Övriga andra sakägare kan även ha en positiv syn på verksamheten som gynnar invånarna i skärgårdsområdena.

Medverkande i planarbetet

Detaljplaneförslaget är upprättat i samarbete med plan- och byggchef Aline Eriksson samt planarkitekterna Niklas Andersson och Sebastian Becker Valdemarsviks kommun.

Linköping 2018-11-27 Reviderad 2019-05-17
Sandströms Projekteringsbyrå AB - Linköping

Bo Sandström
planförfattare