

Detaljplan för del av Valdemarsvik Sörby 6:4, Valdemarsviks kommun, Östergötland län.



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta

Behovsbedömning

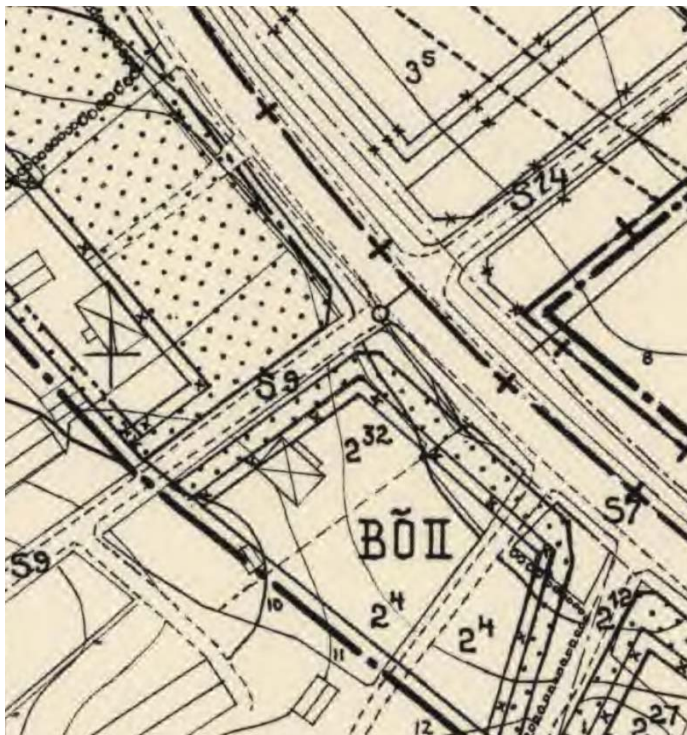


PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt område för bostadsändamål. Planområdet kan komma att innehålla ett 10-tal friliggande villor, eller 4 villor och resten mindre flerbostadshus.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.



FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Ringarums samhälle, precis sydväst om bebyggelsen.

Areal

Ca 30 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Området är utpekad som föreslaget bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Ringarum, från 1992.

I granskningsversionen till ny översiktsplan för Valdemarsviks kommun är området utpekad som utvecklingsområde för bostäder.

Program för planområdet

Inget program har tagits fram för planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet ligger delvis inom

Gällande detaljplaner.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Ringarums



stationssamhälle, Ringarums kommun, Östergötlands län från 1958-06-28, med ändamålet park och gata.

Planområdet ligger också delvis inom detaljplan för *Sörby Lillgård, Valdemarsviks kommun, Östergötlands län- Förslag och ändring och utvidgning av stadsplan för Ringarums samhälle* från 1987-10-13. Den detaljplanen innehåller enbart bostadsbebyggelse, och den ytan som berörs i det aktuella planförslaget är belagd med byggnadsförbud i gällande plan.

Behovsbedömning av detaljplan/ Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms INTE medföra betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.



Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2016-01-19 § 22/16 positivt planbesked för att påbörja detaljpaneläggningen.

FÖRUTSÄTTNING, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur- Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark, en åkerholme på ca 0,2 ha och en smal remsa med sly närmast en mindre bäck som passerar i utkanten av planområdet.

Åkerholmen omfattas av generellt biotopsskydd, och bäcken av strandskydd. Åkerholmen bevaras som naturområde i planen, varför någon dispens från det generella biotopsskyddet inte behövs.



Eftersom området är beläget i direkt anslutning till Ringarums samhälle, bedöms det som ett lämpligt område för utveckling av ny bebyggelse trots att det utgörs av jordbruksmark.

Området är så pass litet att det dessutom inte anses kunna bedrivas något rationellt jordbruk på endast denna yta.



Landskap

Området används idag som åkermark, varför den planerade bebyggelsen inte kommer ha någon märkbar påverkan på växt eller djurlivet. Den befintliga åkerholme som finns i området idag bevaras, och kommer inte stängas in helt mellan tillkommande tomter, utan vara öppen på en sida mot det intilliggande landskapet- vilket möjliggör för djur att röra sig fritt.

Inom planområdet rinner en liten bäck/dike, vilket kommer att placeras inom ett fritt stråk med naturmark i detaljplanen, för att möjliggöra för både människor och djur att röra sig i området. Bäckens omfattas av strandskydd, men planens genomförande bedöms inte påverka detta negativt, då det vegetationsbevuxna området närmast bäcken undantas från exploatering och de områden som kommer bebyggas ligger på åkermark, vilket gör att de inte är tillgängliga ur rekreationssynpunkt idag, samt inte har samma naturliga tillstånd som området närmast vattenfåran.

Markbeskaffenhet

Den översiktliga geotekniska utredning som tagits fram av Hylanders geobyrå AB (de två bilder som återfinns i detta stycke kommer från denna utredning och dess bilagor), visar att området till största delen består av lera, med olika hållfasthet.

Inom de delar av planområdet som ligger närmast bäcken är leran lös, vilket innebär att det inför projekteringsskedet måste genomföras kompletterande geotekniska undersökningar av mer detaljerad karaktär.

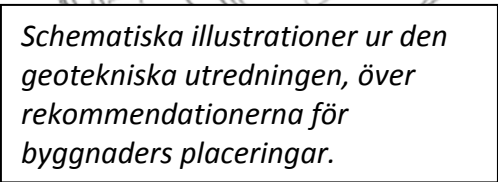
För delarna av området som ligger kring den befintliga åkerholmen, utgörs marken av fastare lera, samt berg i dagen och friktionsjord. Här är förutsättningarna lite annorlunda.

För att säkerställa att området exploateras på ett säkert sätt, ur geoteknisk aspekt, kan det komma att behöva genomföras kompensationsåtgärder- där man gräver bort en del befintlig jord och återfyller med lättare material.

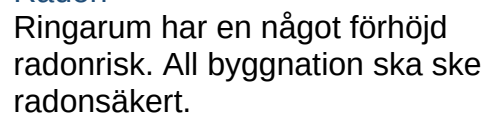
De fastigheter som kan tillåtas bebyggas med både friliggande villor och flerbostadshus, har placerats på den fastare marken närmast åkerholmen. För villatomterna finns krav på plankartan om hur byggnaderna ska placeras.

Kring bäcken påvisade en skredriskartering från 1979, framtagna av SGI, att det kunde föreligga risk för skred. Enligt en översiktlig stabilitetsberäkning gjord inom den översiktliga geotekniska utredningen, kan stabiliteten intill bäcken, mot bakgrund av undersökningsresultaten och antagna hållfastheter, för tillfället anses tämligen betryggande. Vid tilläggsbelastningar och uppfyllningar i slänten och intill bäcken accentueras stabilitetsfrågan.

Inför detaljprojektering av området måste stabilitetsfrågan säkerställas både för slänten i sin helhet och lokalt mot bäcken med kompletterande geoutredning och stabilitetsberäkningar.



Kompletterande PM geoteknik
2017-09-20





Störningar och risker

Norr om planområdet finns en smidesverkstad. Verksamheten har inte bedömts innebära några störningar för tillkommande bebyggelse.

Se stycket ovan om markbeskaffenheten, angående skredrisk runt befintlig bäck. Väster om den planerade bebyggelsen går en el-ledning, kring vilket ett skyddsavstånd på 10 meter ritats in som naturmark.

Bebyggelseområden



- Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen kring planområdet är av varierande karaktär och ålder. Det finns äldre bebyggelse med tillhörande jordbruksbyggnader, villabebyggelse främst från senare halvan av 1900-talet, samt lägre flerbostadsbebyggelse. Planförslagets varierande bebyggelse med blandning av enbostadshus och mindre flerbostadshus, bedöms väl passa in med den befintliga bebyggelsen. Befintlig bebyggelse har varierande fasadmateriell. Många villor har träpanel, men exempelvis har flerbostadshusen tegelfasader.

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet.



- Service

I Ringarum finns service såsom förskola, skola 1-6, livsmedelsbutik etc. För övrig service hänvisas till Valdemarsviks tätort.

- Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen planeras uppföras i en eller två våningar.

Inom området skall det mestadels uppföras friliggande villor, men i västra delen av planområdet finns två områden som är möjliga för uppförandet av flerbostadshus. Det rör sig om småskaliga flerbostadshus, i två våningar, som volymmässigt stämmer väl överens med den omkringliggande villabebyggelsen.

All bebyggelse ska uppföras med träfasad. De friliggande villorna skall placeras med långsida mot bäcken. Dessa båda utformningskrav på beror på rekommendationer från den geotekniska undersökningen. En träkonstruktion är bättre ur sättningssynpunkt, och en tegelfasad exempelvis är mer sprickbenägen vid ojämna rörelser. Ur geoteknisk synpunkt är det mest fördelaktiga läget för byggnaderna, att orienteras i nordväst-sydöstlig riktning dvs vinkelrätt mot lutningsriktningen, för att minimera uppfyllnader och erhålla jämnast möjliga undergrund.

Inga ytterligare utformningskrav eller restriktioner för bebyggelsens utformning har ställts, då den omkringliggande bebyggelsen bedöms vara av så pass varierande karaktär.

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra friliggande villor, samt på en del av tomterna även mindre flerbostadshus, rad- eller parhus. De friliggande villorna får ha en största sammanbyggda byggnadsarea på 300 kvm, av varav huvudbyggnad får vara störst 250 kvm. För flerbostadshusen får största sammanlagda byggnadsarea vara högst 40 % av fastighetsarean.

Bebyggelsen har placerats med en lokalgata till öster, då det är sämst markbeskaffenhet närmast bäcken, och därför bedömts lämpligare att placera vägen där än byggnaderna.

Inom planområdet har de bygglovsbefriade åtgärderna, så kallade attefallsåtgärderna, villkorats bort. Detta eftersom markens beskaffenhet är av sådan karaktär att en bygglovsprövning bör göras för all tillkommande bebyggelse.

Den tillkommande bebyggelsen ska enbart utformas med träfasader. Denna utformning kan knyta ihop den äldre jordbruksbebyggelsen som ligger precis väster om planområdet, med flerbostadshusområdet till öster, genom att kombinera element från bägge områden. Träfasader är även lättare än tegelfasader, vilket är positivt utifrån markbeskaffenheten.



Illustration över ungefärlig placering av enbostadshus inom planområdet, och möjlig tomtindelning, utifrån placeringskraven i den geotekniska undersökningen.



Friytor

- Park och naturmiljö

Inom planområdet kommer det finnas två sammanhängande naturområden, det ena längs den bäck som rinner i områdets östra del, och det andra kring den befintliga åkerholmen som finns i planområdets västra del.

- Lek och rekreation



Området kommer innebära goda möjligheter till lek och rekreation. Området längs bäcken kommer inte att bebyggas, utan gör det möjligt att röra sig längs vattnet, liksom att den befintliga åkerholmen kan nyttjas för rekreation och lek.

Vattenområden

Inom planområdet finns en liten bäck som planläggs som NATUR.

Bäcken omfattas av strandskydd. Detta

kommer upphävas i planen för kvartersmark och lokalgata, men får ligga kvar för naturområden.



Strandskydd:

Strandskyddet upphävs inom planområdet för lokalgata, gc-väg och kvartersmark, med stöd av 1 och 6 styckena 18 c § kap 7 MB.

Planområdet har använts som jordbruksmark, varför det kan hävdas redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken har inte varit tillgänglig för allmänheten, då den nyttjats som åker, och kan heller inte sägas vara av stort värde för växt- och djurlivet.

Planområdet kan också sägas behövas för att tillgodose behovet



av nya bostäder i Ringarum. Planområdets placering, i direkt anslutning till samhället Ringarum, gör att det blir en naturlig fortsättning på bebyggelsen och kommer knytas ihop med resterande delar av Ringarum. Närmast bäcken planläggs ett område med natur, vilket innebär att planens genomförande kommer att förbättra allmänhetens möjlighet att röra sig inom strandskyddat område jämfört med tidigare.

Gator och trafik

- Väg och trafik

Området kommer att trafikförsörjas från befintlig väg direkt söder om området, Gullersbovägen.

För planområdet måste en ny lokalgata tillskapas, som är placerad öster om den tillkommande bebyggelsen. Lokalgatan är så bred att ett cykelfält ryms. Lokalgatan avslutas med en vändplan med en vändradie på 14 meter, så sopbilar ska kunna vända.

Området kommer förses med lyktstolpar.

Gullersbovägens anslutning till gamla landsvägen är utformad direkt överensstämmande med omfattningen i gällande detaljplan från 1958.

- Parkering

Parkering anordnas inom egen fastighet, även för flerbostadshusen.

Ingen antagen parkeringsnorm finns för Ringarum, men ungefär 1 bil/hushåll bör iordningsställas parkeringsplatser för.

- Utfarter

Utfarter får anordnas från tillkommande tomter till den planerade lokalgatan. Inga nya utfarter från tillkommande tomter mot Gullersbovägen kommer att tillåtas.

- Kollektivtrafik

Ringarum trafikeras av kollektivtrafiken, och busshållplats finns ca 600 meter från planområdet.

- Cykeltrafik

Ingen gång- och cykelväg planeras i anslutning till den planerade lokalgatan, då trafikintensiteten på denna bedöms som så liten att det är möjligt att inte separera trafikslagen. Däremot finns utrymme för ett cykelfält.

Planområdet kommer få en ny gång och cykelanslutning i norra delen. Denna kommer korsa bäcken, och sedan anslutas till Lillgårdsvägen en kort sträcka, från vilken man sedan kan komma upp på gång- och cykelvägen längs gamla landsvägen.



Teknisk försörjning



Grundkarta med ledningar i närområdet.

- Vatten och spillvatten

Planområdet kommer förses med kommunalt vatten och avlopp. I planområdets norra del planeras en pumpstation inom ett E-område.

- Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på egen fastighet. Resterande del av dagvattnet från de hårdgjorda ytorna kommer rinna ner i bäckarna runt området.

- Värme

De tillkommande fastigheterna kommer ha separata uppvärmningssystem.

- Avfall

Hushållssopor vid fastighet ansvarar kommunen för. Återvinningscentral finns i Ringarums centrum.

- El och tele

Befintligt elnät finns i Ringarum. I söder av planområdet går en ledningsrätt, vilken i detaljplanen utlagts som u-område. Precis väster om planområdet, berörande en liten del av planen, går en luftledning. Kring denna har ett skyddsavstånd på 10 meter utlagts som naturmark.



Sociala frågor

– Tillgänglighet

Tillgänglighet inom enskild fastighet kommer varje enskild fastighetsägare svara för. De allmänna platserna inom planen kommer att utföras så de blir tillgängliga för allmänheten.

- Trygghet och jämställdhet

Planområdet ligger på gångavstånd till kollektivtrafik. Inom området finns möjlighet att uppföra bostäder med varierad upplåtelseform. Gatubelysning kommer anläggas.

– Barnperspektiv

Områdets placering i anslutning till naturområden innebär att det lämpar sig väl för barns lek, dock med uppsikt över mindre barn då planområdet innehåller en bäck/dike. I Ringarum finns skola F-6 och förskola.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras under arbetet.

Samråd: februari 2018

Granskning: maj 2018

Antagande: augusti 2018

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år efter lagakraftdatumet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Namnsättning

Inom planområdet kommer anläggas en ny lokalgata, som ska namnsättas. Namnet som föreslås är Åkerholmsvägen.

Avtal

Planavtal

Planavtal har inte tecknats.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har tecknats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

För fastigheten finns ett jordbruksarrende som måste sägas upp för att planen ska kunna verkställas.



Vid planens genomförande kommer det bli aktuellt med fastighetsförrättningar, då de tillkommande tomterna ska bli egna fastigheter.

Gullersbovägen är idag en vägsamfällighet. Vid planens genomförande ska den del av Gullersbovägen som leder fram till de nya tomterna få kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att samfälligheten måste omprövas.

På fastigheten Sörby 6:3 som kommer beröras av den planerade gång- och cykelvägen finns en gemensamhetsanläggning som också behöver omprövas vid planens verkställande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättande av detaljplanen liksom planens genomförande och fastighetsbildning bekostas av Valdemarsviks kommun.

Vid bygglov kommer en planavgift att tas ut enligt plan- och bygglovstaxa antagen av kommunfullmäktige.

Tekniska frågor

Utredningar

För planområdet har upprättats en översiktlig geoteknisk undersökning av HGB Hylanders Geo-byrå AB.

I utredningen framkommer följande:

”Sonderingarna indikerar att jord-grunden inom större delen av aktuellt område är måttligt sättningsskänslig för belastning. Lösare lera har emellertid indikerats i nordöstra delen av området ner mot bäcken. Med hänsyn till den lösare lerans begränsade mäktighet torde lergrunden sannolikt vara mindre sättningsbenägen för måttlig belastning.

Inom områdets sydvästra del synes jordgrunden tämligen fast och ringa sättningsbenägen. Om grundförhållandena inom denna del är homogena finns goda förutsättningar för markgrundläggning av byggnader på traditionellt sätt. Bebyggelse upp till 2 våningar med normala uppfyllningar (max ca 1 m) kan sannolikt ske utan risk för skadliga sättningar.

Preliminärt finns även förutsättningar för grundläggning av villor på mark inom slänten och ned mot bäcken – eventuellt med avlastning enligt kompensationsprincipen för att utjämna sned- och eventuella totalsättningar. Det är ur sättningssynpunkt lämpligt att välja relativt korta byggnadskroppar samt välja lätt och flexibel konstruktion - träfasad medger flexibilitet vid ojämna rörelser. Tegelväggar (fasader) utgör en tilläggsbelastning och är även sprickbenägna vid ojämna markrörelser. Vid homogena grundförhållanden är rektangulär planform att föredra framför vinkelhus. Ur geoteknisk synpunkt bör byggnaderna orienteras i nordväst-sydöstlig riktning d.v.s. vinkelrätt mot lutningsriktningen i synnerhet för längre och högre byggnadskroppar. Därmed minimeras uppfyllnader samt erhålles jämnast möjliga undergrund.

Vi rekommenderar dock en geoteknisk översyn inför detaljprojektering då byggnadslägen preciserats och med beaktande av marklutningar, erforderliga uppfyllnader, ojämna grundförhållanden i angränsning till fastmark etc. Kompletterande



undersökningar er-fordras med sonderingar, provtagningar grundvattenobservationer för sättningsanalys, val av tillåten grundpåkänning m.m.”

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelse från ÖP

Förslaget till detaljplan avviker inte från kommunens översiktsplan.

Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats då detaljplanen inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa sociala konsekvenser.

För närboende kommer detaljplanens genomförande att innebära en viss påverkan av närområdet, då en plats som tidigare varit oexploaterad kommer att omvandlas till ett nytt bostadsområde. Detta innebär att det kommer att vara en del störningsmoment under exploateringsskedet, samt att området när det är färdigbyggt kommer att innebära ”vardagsljud” från de nya boende.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

För boende i närliggande bostadsområden kommer detaljplanens genomförande att innebära en förändring i närmiljön, då det kommer att bli en exploatering på mark som tidigare varit obebyggd.

Då marken tidigare varit nyttjad som jordbruksmark, är det inte ett område som nyttjats för rekreation. De delar av området som varit möjliga för boende i närområdet att använda sig av och vistas inom, är den befintliga åkerholmen och den mycket smala remsa närmast bäcken som inte plöjts upp. Dessa områden kommer att bevaras som naturmark, och planens genomförande kommer innebära att det är enklare att nå dessa områden- då man inte behöver korsa en åker för att ta sig till dem.

För de boende på Lillgårdsvägen blir det en påverkan då en gång- och cykelväg kommer gå över ett yta i deras område som tidigare enbart använts för lek etc. Det tillkommande området bedöms dock inte innebära en sådan ökning av oskyddade trafikanter att det kommer upplevas som ett stort störande moment för de boende på Lillgårdsvägen.

För de boende vid Gullersbovägens anslutning till gamla landsvägen blir det en ökning av trafikanter på vägen. Det tillkommande villaområdet bedöms dock inte innebära en sådan stor ökning av fordonsrörelser att det kommer bli en stor olägenhet.

Vägsamfälligheten för Gullersbovägen måste omprövas för att kommunen ska överta väghållaransvaret för första sträckan. Detta bedöms inte vara negativt för samfällighetens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningen på fastigheten Sörby 6:3 måste omprövas vid anläggandet av en gång- och cykelväg över fastigheten.



Detta bedöms inte heller vara en stor olägenhet för anläggningens berörda fastigheter.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har tecknats.

Medverkande i planarbetet

Erica Ekblom, Planchef

Bilagor

Sörby 6:4, Valdemarsviks kommun- Projekterings PM, Översiktlig Geoteknisk undersökning, 2016-04-25, HGB Hylanders Geo-byrå AB

Kompletterande PM geoteknik, 2017-09-20, HGB Hylanders Geo-byrå AB

UPPRÄTTANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget är upprättat av sektor samhällsbyggnad och kultur.

Aline Eriksson

Planarkitekt