



VALDEMARSVIKS
KOMMUN



Detaljplan för fastighet Åsvedal 3:20

PLAN.2019.3.

Valdemarsviks kommun

**Antagandehandling
Planbeskrivning**

Antagen av miljö- och byggnämnden 2020-09-24 §180

Upprättad	2019-11-28
Antagen	2020-09-24
Laga Kraft	2020-10-22
Sista datum för genomförandetid	2025-10-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar 3

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG..... 3

PLANFÖRFARANDE 3

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB..... 3

PLANDATA 4

Läge, areal och omfattning 4

Markägoförhållanden..... 4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... 5

Översiktliga planer och program..... 5

Befintliga detaljplaner 5

Områdesbestämmelser och förordnanden
(*strandskydd, biotopskydd, naturreservat*) 5

Riksintressen..... 6

Kommunala beslut..... 6

Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)..... 6

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 6

Natur..... 6

Miljöförhållanden 7

Bebyggelseområden..... 7

Friytor 9

Vattenområden 9

Gator och trafik..... 9

Teknisk försörjning 9

Sociala frågor 10

GENOMFÖRANDE 11

Organisatoriska frågor 11

Avtal..... 11

Fastighetsrättsliga frågor 11

Ekonomiska frågor..... 12

Konsekvenser av planens genomförande 12

MEDVERKANDE I PLANARBETET 12

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att öka byggrätten för bostadsbebyggelse och därmed skapa förutsättningar för ytterligare byggnader på en nyligen sammanslagen större fastighet.

I den nu gällande planen, *förslag till byggnadsplan för Åsvedal 3:1 del av (1980)*, är byggrätten fördelad per tomt. Tomter av mindre storlek än dagens fastighet Åsvedal 3:20. Genom denna utökade byggrätt skulle fastigheten Åsvedal 3:20 få en liknande storlek på byggrätt, i förhållande till sin fastighetsarea, som de närliggande fastigheterna har. Flera närliggande fastigheter har redan fått runt en dubblering av byggrätten genom nya detaljplaner i jämförelse med den ursprungliga detaljplanen som fortfarande gäller för fastigheten Åsvedal 3:20. Fastigheten Åsvedal 3:20 är efter förrättningen strax över 5100 kvm stor till ytan i jämförelse med grannfastigheterna som är i ett ungefärligt storlekspann från 1900-2600 kvm. Flera av dessa grannfastigheter har idag en byggrätt på 190-200 kvm byggnadsarea.

PLANFÖRFARANDE

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

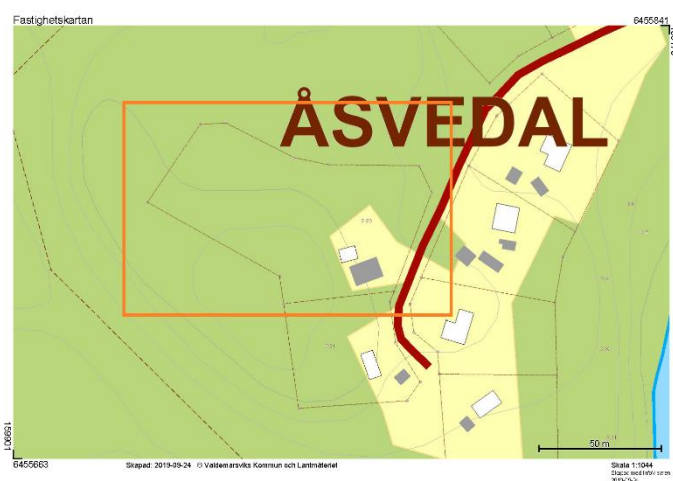
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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 ca 4,5 km fågelvägen öster om Valdemarsviks tätort. Arealen för planområdet är ca 5100 kvadratmeter.



Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet är inte utpekad för något särskilt ändamål i Valdemarsvik Översiktsplan (2018) och strider således inte däremot.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

Förslag till byggnadsplan för Åsvedal 3:1 del av (Akt nr. 05-GRY-2026). Fastställd av kommunfullmäktige 1980-09-30. Genomförandetiden har gått ut.



Plankarta från Förslag till byggnadsplan för Åsvedal 3:1 del av

Eftersom denna detaljplan endast kommer att ersätta en mindre bit av den befintliga kommer den planerade markanvändningen finnas kvar runt om. Det betyder exempelvis att kringliggande planerad allmän platsmark, så som de planerade vägarna i området, kommer att fortsätta att gälla till dess att de upphävs eller ersätts av en ny plan.

Områdesbestämmelser och förordnanden

(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Planområdet berörs inte av några områdesbestämmelser eller förordnanden.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunala beslut

Sökande har ansökt om planbesked för att upprätta/ändra detaljplanen för fastigheten Åsvedal 3:20 i syfte att uppnå en ökad byggrätt på fastigheten.

Miljö- och byggnämnden har 2019-05-09 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Åsvedal 3:20 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)

En UBM har upprättats. Den samlade bedömningen är att detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Marken är kuperad och till stor del bergig. Den del av planområdet som inte redan är exploaterad består till stor del av barrskog.



LANDSKAP

Det befintliga lilla fritidshusområdet ligger insprängt i en form av skogslandskap i anslutning till sjön Gåsen. Inom ett närmre avstånd finns också betesmarker för boskap.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena bedöms vara förhållandevis goda. Marken är till största delen bergig. De lösa jordarterna i närområdet består av sandig morän.

Markarbeten kommer krävas vid uppförande av byggnader på grund av terrängen. Markens bärighet bör dock anses vara god.

Miljöförhållanden

MILJÖKVALITETSNORMER

Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas. Varken den planerade eller omgivande markanvändningen antas bidra till att några normer skulle överskridas.

FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar i marken inom eller i anslutning till planområdet.

RADON

Ingen radonundersökning är genomförd i och med detta planarbete. Radon kan förekomma varför grundläggning av hus skall utföras radonsäkert.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Inga särskilda störningar eller risker inom eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet består av vad som från början (1980) var planerad för fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i anslutning till planområdet har dock expanderat över tid efter nya små detaljplaner.

Inom planområdet finns idag ett fritidshus med komplementbyggnad samt en så kallad attefallsbyggnad.



SERVICE

Närmsta offentliga och kommersiella service finns i Valdemarsvik, ca 9 kilometer bort bilvägen.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

I närområdet finns bebyggelse uppförd sedan 1980-talet och framåt. Byggnaderna är i ett plan och har i flera fall expanderat med tiden från det som tidigare var småskaligare fritidsbebyggelse.

Ingen särskild byggnadskultur kan sägas finnas i området förutom att det handlar om en låg bebyggelse. Den låga bebyggelsen gör att den smälter bättre in i den omgivande skogsmiljön. Den låga höjden på byggnaderna regleras i de gällande detaljplanerna för området. Liknande reglering och begräsning finns även i denna detaljplan. Byggnadshöjden för planområdet anges till högst 4 meter.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar i området

SKYDDSRUM

Områdets lokalisering med föreslagen användning kräver inga skyddsrum.

Friytor

PARK OCH NATURMILJÖ

Tillgången till naturmiljöer är påtaglig. Framför allt är tillgången till skogsmark god.

LEK OCH REKREATION

Det finns mycket goda möjligheter till lek och rekreation i omgivande skogsmiljöer samt i/på sjön Gåsen som ligger ett kort avstånd från planområdet.

Vattenområden

Sjön Gåsen ligger ca 125 meter öster om planområdet.

Gator och trafik

VÄG OCH TRAFIK

Väg och tillfart till planområde finns redan.

PARKERING

Parkering förses av fastighetsägaren själv och sker på fastigheten.

UTFARTER

Utfart mot befintlig väg finns redan och bedöms ha god kapacitet för den ytterligare bebyggelseutveckling som denna detaljplan förväntas bidra till.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området berörs idag av ett närtrafikområde. Boende och besökare kan beställa närtrafik under specifika tider under dagen.

Närmsta hållplats till linjetrafik återfinns i Valdemarsvik.

CYKELTRAFIK

Koppling till särskilt gång- och cykelnät saknas.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Enskild lösning finns redan för fastigheten inom planområdet.

DAGVATTEN

Dagvattnet förväntas kunna tas om hand inom planområdet.

VÄRME

Enskild lösning förordas.

AVFALL

Plats för tunna för hushållsavfall finns redan i närheten.

EL OCH TELE

Elnätsanslutning finns redan för fastigheten. Även telenätsanslutning finns.

Sociala frågor

TILLGÄNGLIGHET

Inom planområdet bör eftertanke ges till att tillgängliggöra bebyggelse avseende terrängförhållandena.

Tillgängligheten till och från planområdet och målpunkter är främst beroende av motordriven transport.

Ett stort utbud av både offentligt – och kommersiell service och finns i Valdemarsviks tätort 8-9 km bort.

TRYGGHET, BARNPERSPEKTIV OCH JÄMSTÄLLDHET

Planen förväntas inte påverka eller påverkas av dessa aspekter.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

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

Samråd Våren 2020

Granskning Sommar 2020

Antagande Höst 2020
(Miljö- & byggnämnden)

Laga kraft Vinter
2020/2021

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Allmän platsmark saknas inom planområdet varvid kommunen inte kan anses vara huvudman för någon allmän platsmark inom området. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

PLANAVTAL

Planavtal är tecknat mellan sökanden/fastighetsägaren och kommunen. 2019-09-12.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Inga fastighetsrättsliga frågor bedöms behöva behandlas i planeringsskedet.

PLANEKONOMI

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Eventuella anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens
genomförande

SOCIALA KONSEKVENSER

Planens genomförande förväntas varken ge några betydande negativa eller positiva sociala konsekvenser.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Planens genomförande förväntas varken ge några betydande negativa eller positiva konsekvenser för olika sakägare i närområdet. Den tillkommande exploateringen är på sätt och viss redan planerad och en tillkommande bebyggelse enligt den nya planen förväntas passa in i området. Grannar runt om förväntas inte påverkas av några tillkommande störningar förutom av normalt ljud från byggande vid uppförande av framtida bebyggelse.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av fastighetsägaren för Åsvedal 3:20.

Detaljplanen har upprättats av Sebastian Becker, Planarkitekt Valdemarsviks kommun och Stina Andersson, Planarkitekt Valdemarsviks kommun.