



Detaljplan för del av Valdemarsvik 3:1

PLAN.2020.3

Valdemarsviks kommun

Lagakrafthandling

Planbeskrivning

Antagen av miljö och byggnämnden 2022-12-15 §153

Upprättad 2020-05-18

Reviderad 2022-11-08

Antagen 2022-12-15

Laga kraft 2023-01-12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	3
PLANDATA.....	3
Läge, areal och omfattning	3
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer och program	4
Befintliga detaljplaner.....	4
Områdesbestämmelser och förordnanden (<i>strandskydd, biotopskydd, naturreservat</i>)	5
Riksintressen	6
Kommunala beslut	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)....	6

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Natur	6
Miljöförhållanden	9
Bebyggelseområden	10
Friytor.....	10
Vattenområden.....	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	11
Sociala frågor	12
GENOMFÖRANDE.....	12
Organisatoriska frågor	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
MEDVERKANDE I PLANARBETET	14
BILAGOR	14

Planhandlingar

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsägaren för Köpmannen 3 att förvärva del av fastigheten Valdemarsvik 3:1. Köpmannen 3 angränsar idag till Valdemarsvik 3:1. Befintlig verksamhet inom Köpmannen 3 har genom lägenhetsarrende haft en veranda på del av Valdemarsvik 3:1 som i dagsläget är planlagd som allmän platsmark för torgändamål. Planförslaget innebär att motsvarande yta för verandan får en ändrad användning till kvartersmark med ändamål handel, kontor och centrum. Detta möjliggör att fastighetsägaren för Köpmannen 3 kan förvärva denna yta och äga hela sin verksamhet. Planen syftar vidare till att befästa den befintlig bebyggelse som idag finns inom berörd del av Valdemarsvik 3:1.

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 i Valdemarsvik centrum. Området gränsar till Köpmannen 3, Storgatan och Torggatan. Arealen är cirka 240 kvadratmeter.



(Bild 1: Bild på fastigheten Köpmannen 3 och Valdemarsvik 3:1)

Markägoförhållanden

Valdemarsvik 3:1 är i kommunal ägo.

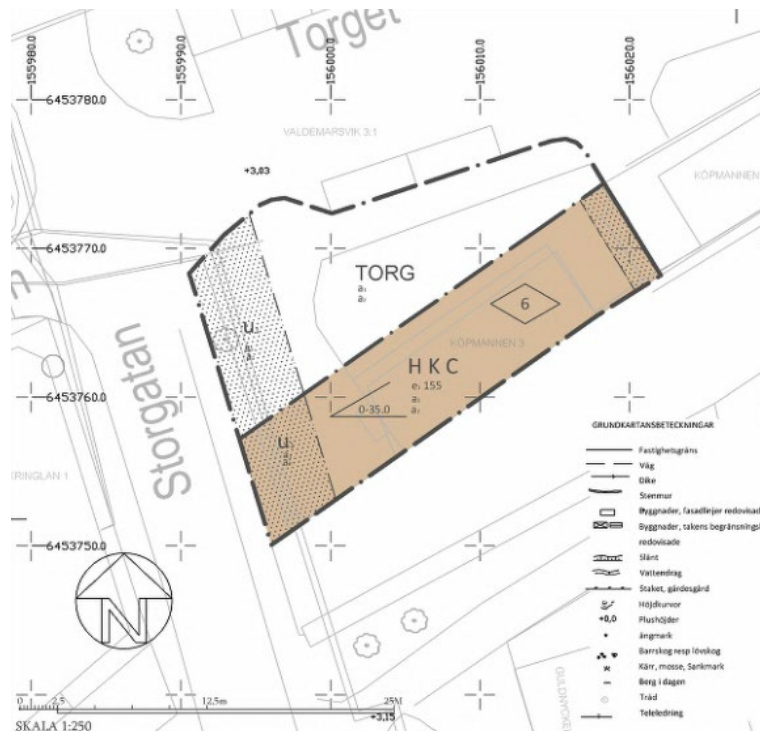
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018). Området är utpekad för kompletterande bebyggelse inom tätorten. I översiktsplanen nämns även att näringslivet och besöksnäringen i Valdemarsvik ska värnas. Möjliggörandet av att utöka befintlig verksamhet kan ha en positiv inverkan på näringslivet och besöksnäringen.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan: P14-102 "Detaljplan för fastigheten Köpmannen 3, m.fl.". Fastställd av kommunfullmäktige, 2016-04-04 §26. Genomförandetiden går ut 2021-05-03. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för hela planområdet. I befintlig detaljplan är föreslaget område planlagt med markanvändning torg samt innehåller i västra delen av området ett u-område där byggnation ej får uppföras. Denna del av planen kommer upphävas i samband med att planförslaget vinner laga kraft. Delen av befintlig detaljplan som är planlagd inom fastigheten Köpmannen 3 som är planlagd för handel, centrum och kontorsverksamhet kommer inte upphävas.



(Karta 1: Gällande detaljplan: P14-102 "Detaljplan för fastigheten Köpmannen 3, m.fl.")

Områdesbestämmelser och förordnanden

(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Planområdet är beläget inom gränsen för strandskydd och i gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. I samband med att befintlig detaljplan upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen avser att strandskydd ska förbli upphävt när planen vinner laga kraft med anledning av att området är ianspråktaget och att skyddet är upphävt i gällande detaljplan. För att upphäva strandskyddet krävs det att minst ett särskilda skäl kan hävdas av de som fastslås i 7 kap § 18c i Miljöbalken (1998:808). Kommunen bedömer att området uppfyller det första skälet av de sex särskilda skälen för upphävande av strandskydd. Det första skälet lyder:

"Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,"

(7 kap § 18c Miljöbalken (1998:808))

Bedömningen att skäl finns görs då planområdet redan är i anspråkstaget och ett genomförande av planen inte ändrar

platsens förutsättningar utan endast syftar till att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Riksintressen

Planområdet är beläget i ett område utpekat som riksintresse för friluftsliv, obruten kust samt rörligt friluftsliv. Ett genomförande av planförslaget kan inte antas påverka nämnda riksintressen negativt då det inte begränsar mer yta än i dagsläget och således inte heller framkomligheten.

Kommunala beslut

Valdemarsvik kommun har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för del av fastigheten Valdemarsvik 3:1 i syfte att ändra användning från torg till kvartersmark och på så sätt möjliggöra för befintlig verksamhet i intilliggande fastighet att förvärva yta.

Miljö- och byggnämnden har 2020-03-26, 53§ i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Valdemarsvik 3:1 och att detaljplanearbetet bekostas av fastighetsägaren för Köpmannen 3.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats. Den samlade bedömningen är att planförslaget, att ändra markanvändning för del av befintlig detaljplan samt befästa befintlig bebyggelse, **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

I närheten av planområdet rinner Vammarsmålaån som är betydande för fiskbeståndet av havsöring. Planområdet är beläget med närhet till Valdemarsviken. Längs med Storgatan och Vammarsmålaån växer enstaka träd. Utöver det är området exploaterat och saknar betydelsefullt växtlighet och djurliv.

LANDSKAP

Planområdet är beläget längs med Storgatan, mitt i Valdemarsvik centrum. Intill planområdet ligger ett torg som sträcker sig mellan Storgatan och Valdemarsviken. Omkringliggande byggnader är av olika arkitektur och karaktär och består av 1-5 våningar. Intill planområdet rinner Vammarsmålaån och längs med ån växer enstaka träd. I ån finns möjlighet för båtar att angöra.



(Bild 3: Bild på omkringliggande bebyggelse, Torggatan och Köpmannen 3)



(Bild 4: Bild på Köpmannen 3, ner mot Valdemarsviken)

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena antas vara begränsade. Enligt MSBs Stabilitetskartering, 2018-03-31 befinner sig planområdet inom riskzon 1 för skred. Riskzon 1 innebär att det finns risk för initiala och spontana samt provocerade skred.

VIAK AB genomförde 1980 en geoteknisk undersökning på centralplan i Valdemarsvik, inkluderat planområdet. De skriver 1980-04-15 på sidan 2-3:

"Området är i stort sett plant med mindre svackor och höjdpunkter till följd av ojämna sättningar. Marken ligger cirka 0,5 m över Valdemarsvikens medelvattenyta som är -0,13.

Enligt utförda sonderingar och provtagningar kan uppskattas att fyllnadslagret har mäktighet av mellan cirka 2 och 7 m. Fyllningen som är mäktigast närmast strandlinjen är nedpressad i och blandad med det maximalt 7-8 m tjocka gyttjelager som följer under fyllningen. Detta lager vilar i sin tur på lera av 5-10 m mäktighet därunder följer i allmänhet ett lager av 2-3 m friktionsjord som vilar på berg."

Borrstopp på berg eventuellt i fast morän har erhållits på mellan 10-27 m djup under nuvarande markyta.

...

Grundläggning - stabilitet

Inom hamnplaneområdet pågår sättningar både i fyllningen och i underliggande leror. Man måste därför ha som huvudprincip att inte påföra nya laster då dessa endast får till följd att ytterligare sättningar uppkommer.

Alla byggnader grundläggs på pålar vilka slås till fast botten. Golv utförs fribärande.

Anslutande ledningar utförs sättningsfritt, vilket kan ske på olika sätt beroende inom vilka delar av området som avses.

Mycket lätt bebyggelse kan ske med utnyttjande av kompensationsgrundläggning."

Planförslaget syftar till att befästa befintlig bebyggelse och möjliggör inte för ytterligare bebyggelse på platsen. Således

bedöms inte fler geotekniska utredningar behövas för att säkerställa genomförandet av planförslaget.

Miljöförhållanden

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Då fastigheten Valdemarsvik 3:1 lutar från väst till öst ner mot Valdemarsviken antas denna utgöra recipienten för planförslagets dagvatten. Inre Valdemarsviken (VISS ID: SE581000-164020). Den ekologiska statusen har bedömts till "Otillfredsställande" och den kemiska statusen bedömts till "uppnår ej god".

Då planförslaget inte möjliggör för någon ny bebyggelse ökar inte mängden dagvatten och således antas inte planförslaget bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids.

FÖRORENAD MARK

Ingen känd förorenad mark inom planområdet.

RADON

Området har låga halter av radon och därför har inte en undersökning om radon genomförts.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Fiskbestånd i Vammarsmålaån

Som tidigare nämnt är Vammarsmålaån ett naturskyddsobjekt då havsöring vandrar och leker i vattendraget. Planförslaget antas inte innebära betydande påverkan på fiskbeståndet då förslaget inte förslår någon ny byggnation.

Översvämning

Delar av området ligger inom riskzon för översvämning, då de befinner sig under höjden 2,7 m.ö.h. Enligt Valdemarsviks översiktsplan ska samhällsviktiga funktioner grundläggas 3 meter över havsnivån. Med samhällsviktiga funktioner i ÖP menas bostäder, skolor och industrier. Verksamheten anses därmed inte ha en samhällsviktig funktion. Valdemarsvik 3:1 har sluttande mark ner mot Valdemarsviken. Bebyggelsen på fastigheten är grundlagd i höjd med den högre belägna delen av fastigheten därmed når grundnivån en högre höjd jämfört med angivna punkter i grundkartan. Då planförslaget inte bidrar till att ny bebyggelse kan uppföras utan endast befästa befintligt altandäck med tillhörande skärmtak anses

bedömningen om att ny bebyggelse och samhällsfunktioner ska placeras ovanför nivån 2,7 meter icke nödvändigt krav för detta planförslag.

Bebyggelseområden

BEBYGGELSE

Intilliggande bebyggelse består av flerbostadshus, affärer, och restauranger.

SERVICE

Planområdet anses ha god tillgång till så väl offentlig som kommersiell service.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Omkringliggande bebyggelse är inte av särskild karaktär eller arkitektur. Inga krav ställs därför i planförslaget på byggnadens kultur eller gestaltning.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

SKYDDSRUM

Närmsta skyddsrum finns på Storgatan 66, knappt en kilometer från planområdet.

Friytor

PARK OCH NATURMILJÖ

Intill planområdet är ett torg beläget. Närmsta park ligger inom ett avstånd på 350 meter från planområdet.

LEK OCH REKREATION

Närmsta lekplats finns i anslutning till ovan nämnda park, med ett avstånd på cirka 350 meter från planområdet.

Vattenområden

Planområdet är beläget i närheten av Vammarsmålaån och Valdemarsviken.

Gator och trafik

VÄG OCH TRAFIK

Planområdet ligger i anslutning till Torggatan och Storgatan som är anslutet till vägnätet. Planförslaget föreslår inga nya vägar och förväntas inte påverka trafiken på Storgatan och Torggatan.

PARKERING

Ett 10-tal parkeringsplatser finns i anslutning till planområdet därmed föreslås inga nya parkeringar. Det finns även ytterligare parkeringsmöjligheter ca 250 meter från föreslaget planområde.

UTFARTER

Inga utfarter finns inom planområdet och inga nya föreslås.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busstation finns belägen på Hamngatan, cirka 400 meter från planområdet. Från busstationen avgår bussar till Norrköping och till Gryt.

CYKELTRAFIK

Planområdet är anslutet till gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Fastigheten Köpmannen 3 som är ansluten till kommunens vatten- och spillvattenledningar. Ledningarna till Köpmannen 3 går idag genom föreslaget planområde.

DAGVATTEN

Planområdet har ingen dagvattenlösning. Dagvattnet rinner ner i Valdemarsviken.

VÄRME

Då del av fastighet Valdemarsvik 3:1 som ingår i föreslaget planområde inte är bebyggt med byggnad finns ingen värme. Köpmannen 3 har enskild lösning för uppvärmning.

AVFALL

Kommunen ansvarar för sophämtning. Fastighetsägaren för Köpmannen 3 som ska köpa del av Valdemarsvik 3:1 ansvarar för soprum.

EL OCH TELE

Planområdet är försett med el och telefoni.

Sociala frågor

TILLGÄNLIGHET

Tillgängligheten förväntas inte påverka eller påverkas av planförslaget.

TRYGGHET, JÄMSTÄLLDHET OCH BARNPERSPEKTIV

Planförslaget bedöms inte påverka trygghets- eller jämställdhetsaspekten. Planförslaget förväntas inte påverka barnperspektivet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

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

Samråd	Höst 2020
Granskning	Höst 2022
Antagande (Miljö- & byggnämnden)	Vinter 2022
Laga kraft	Vinter 2022/ Vår 2023

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen fått laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren för Köpmannen 3 samt del av Valdemarsvik 3:1 är efter sammanläggning av fastigheterna ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark.

Avtal

PLANAVALTAL

Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Köpmannen 3.

EXPLOATERINGSVALTAL

Inget exploateringsavtal är tecknat.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Planområdet berörs av en ledningsrätt för fjärrvärme. Planförslaget bedöms inte påverka ledningsrätten.

Området kan komma att behöva genomgå en fastighetsreglering som söks hos Lantmäteriet. Förslagsvis förvärvar Köpmannen 3 den yta som i detaljplanen del av Valdemarsvik 3:1 är avsedd som kvartersmark.

Fastigheten Köpmannen 3 har ett lägenhetsarrende för marken som omger byggnaden. I och med att planförslaget vinner laga kraft kommer detta att behöva ses över eftersom marken är tänkt att förvärfvas av Köpmannen 3.

Ekonomiska frågor

PLANEKONOMI

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrätningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Inga nya gator eller ledningar föreslås i planförslaget. Kommunen kan därmed inte antas få en ökad driftskostnad för nya gator och ledningar.

Fastighetsägaren till Köpmannen 3 ansvarar för kostnader för lantmäteriförrättning och markförvärv.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

UTREDNINGAR

Inga utredningar har genomförts.

Konsekvenser av planens
genomförande

KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planförslaget anses förenligt med översiktsplanen.

MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV UBM

Planförslaget kan inte antas innebära några betydande miljökonsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget innebär en minskning av torgyta i Valdemarsvik centrum. Detta antas inte ge betydande konsekvenser då ytan under flertalet år varit bebyggd med en veranda och således redan varit anspråkstagen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Planförslaget antas inte påverka andra sakägare då planen syftar till att endast befästa befintlig bebyggelse och struktur och inte ger möjlighet till någon ytterligare utveckling av området.

Planförslaget antas inte påverka ledningsrätten.

KONSEKVENSER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal är tecknat.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsvik kommun.

Detaljplanen har upprättats av Linnea Bergh, planarkitekt, Valdemarsviks kommun

BILAGOR

**Undersökning om betydande
miljöpåverkan**

2022-08-25