



Ändring av ”Detaljplan för ÄMTÖ 4:1 DEL AV” AKT 0563-P03/9

Ämtö 4:55, 4:57 och 4:62
PLAN 2020:2

Valdemarsviks kommun

Laga kraft
Planbeskrivning

Upprättad 2021-05-05
Antagen: 2021-04-08, 64
Laga Kraft: 2021-05-05

Antagen av miljö- och byggnämnden 2021-04-08, 64 §
Laga kraft: 2021-05-05
Sista dag för genomförandetid: 2026-05-05
PLAN.2020.2, P20-102

Göran Karlsson, ordförande miljö- och byggnämnden

ÄNDRING/TILLÄGG AV PLANBESTÄMMELSER FÖR FASTIGHETERNA ÄMTÖ 4:55, 4:57 OCH 4:62 3

ÄNDRING NR 1.....4

Gällande bestämmelse som ändras och därmed utgår
inom markerat område: 4

Ändring av bestämmelse: 4

ÄNDRING NR 24

Gällande bestämmelse som ändras och därmed utgår
inom markerat område: 4

Ändring av bestämmelse: 4

ÄNDRING NR 34

Gällande bestämmelse som ändras och därmed utgår
inom markerat område: 4

Ändring av bestämmelse: 4

ÄNDRING NR 45

Gällande bestämmelse som ändras och därmed utgår
inom markerat område: 5

Ändring av bestämmelse: 5

TILLÄGG NR 1.....5

Tillägg av bestämmelse: 5

TILLÄGG NR 25

Tillägg av bestämmelse: 5

Planhandlingar 6

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....6

PLANFÖRFARANDE6

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....6

PLANDATA 6

Läge, areal och omfattning 6

Markägoförhållanden.....7

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....8

Översiktliga planer och program..... 8

Befintliga detaljplaner 8

Områdesbestämmelser och förordnanden 9

Riksintressen.....10

Kommunala beslut.....10

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM).....10

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 10

Natur.....10

Miljöförhållanden11

Bebyggelseområden.....11

Friytor14

Vattenområden14

Gator och trafik.....15

Teknisk försörjning15

Sociala frågor16

GENOMFÖRANDE 16

Organisatoriska frågor16

Avtal.....17

Fastighetsrättsliga frågor17

Ekonomiska frågor.....17

Konsekvenser av planens genomförande18

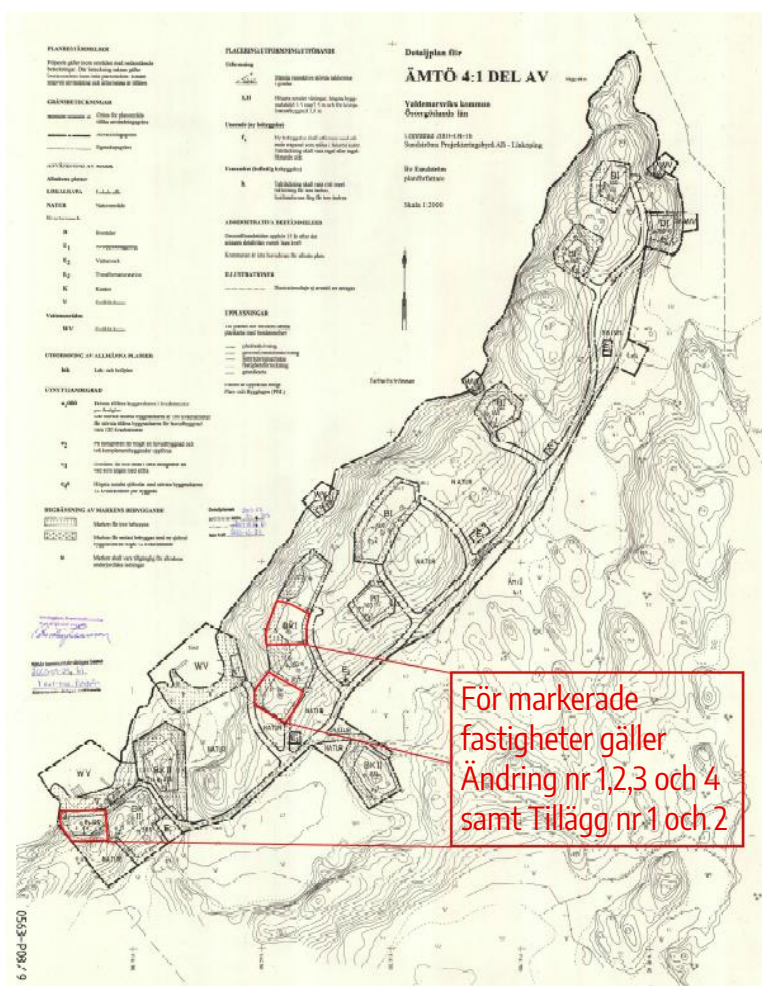
REVIDERING 19

MEDVERKANDE I PLANARBETET 19

BILAGOR 19

ÄNDRING/TILLÄGG AV PLANBESTÄMMELSER FÖR FASTIGHETERNA ÄMTÖ 4:55, 4:57 OCH 4:62

Ändring av detaljplanen läses ihop med gällande detaljplan ”Detaljplan för ÄMTÖ 4:1, DEL AV”, AKT 0563 P03/9. Ändring/tillägg gäller fastigheterna Ämtö 4:55, 4:57 och 4:62. Fastigheterna är markerade med rött i kartan. Särskild plankarta för denna planändring finns ej.



ÄNDRING NR 1

Gällande bestämmelse som ändras
och därmed utgår inom markerat
område:

e₁ 160 kvm: Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet. Där största tillåtna byggnadsarea är 160 kvadratmeter får största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad vara 120 kvadratmeter.

Ändring av bestämmelse:

e₁ 250 kvm: Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet. Där största tillåtna byggnadsarea är 250 kvadratmeter får största tillåtna byggnadsarea för enskild huvudbyggnad vara 170 kvadratmeter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

ÄNDRING NR 2

Gällande bestämmelse som ändras
och därmed utgår inom markerat
område:

e₂: På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras.

Ändring av bestämmelse:

e₂: På fastigheten får högst två huvudbyggnader och tre komplementbyggnader uppföras, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

ÄNDRING NR 3

Gällande bestämmelse som ändras
och därmed utgår inom markerat
område:

Minsta respektive största taklutning i grader: 15-27.

Ändring av bestämmelse:

Minsta respektive största taklutning i grader: 15-35, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

ÄNDRING NR 4

Gällande bestämmelse som ändras
och därmed utgår inom markerat
område:

I: Högsta antalet våningar, högsta byggnadshöjd, 3,5 m och
för komplementbyggnad 3,5 m.

Ändring av bestämmelse:

Ingen begränsning i antal våningar. Högsta byggnadshöjd
4,5 m för huvudbyggnad och för komplementbyggnad 4 m,
PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

TILLÄGG NR 1

Ingen bestämmelse finns för största byggnadsarea för
enskild komplementbyggnad.

Tillägg av bestämmelse:

Enskild komplementbyggnad får ej överstiga 55 kvm, PBL
4 kap 11 § 1 st 1 p.

TILLÄGG NR 2

Ingen bestämmelse finns för att hänsyn ska tas till befintlig
bebyggelses utformning

Tillägg av bestämmelse:

Bebyggelse ska uppföras med hänsyn till befintlig
bebyggelses karaktärsdrag, PBL 4 kap, 16 § 1 p.

Planhandlingar

Ändring av detaljplanen ”Detaljplan för Ämtö 4:1 DEL AV” består av ändring av detaljplan med planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan, samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för att kunna bo permanent på fastigheterna Ämtö 4:55, 4:57 och 4:62. Fastighetsägarna önskar att i samband med pensionering, få bosätta sig permanent på fastigheterna. Vidare är syftet att skapa tillräckliga ytor och möjligheter för att kunna få besök av familj och vänner.

Ändringarna är utformade med hänsyn till fastigheternas olika geografiska och exploateringsmässiga förutsättningar.

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

Ämtö är beläget i Gryts norra skärgård och är en av de största öarna i Gryts skärgård. Planområdet är beläget på den västra sidan av Ämtö. Den totala arealen för planändringen är ca 11 400 kvm (1,14 ha).

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.



Bild 1: Fastighet Ämtö 4:55



Bild 2: Fastighet Ämtö 4:57



Bild 3: Fastighet Ämtö 4:62

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018). I översiktsplanen är Ämtö utpekad som en av skärgårdens öar, dit utveckling och ny bebyggelse ska koncentreras. I översiktsplanen har kommunen även tagit ställning till att Attefallshus inte får uppföras inom områden skyddade av riksintresset för kulturmiljövård. Ämtö berörs av riksintresset för kulturmiljö och därmed får Attefallshus inte uppföras på fastigheterna.

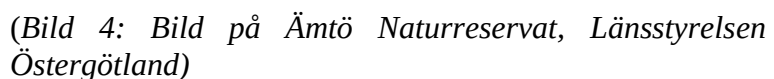
Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan: ”Detaljplan för ÄMTÖ 4:1 DEL AV ”. Detaljplanen är fastställd av kommunfullmäktige, 2003-09-29 § 61. Genomförandetiden har gått ut.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för fastigheterna. För fastigheterna gäller en byggrätt på 160 kvm varav 120 för huvudbyggnad, en våning tillåts och taklutningen får vara mellan 15-27 grader. För befintlig bebyggelse får husfasadens färg eller taklutning ej ändras och taktäckningen ska fortsatt vara i rött tegel eller tegelliknande plåt. För nybyggnation gäller stående träpanel i faluröd kulör och taktäckningen ska vara i rött tegel eller tegelliknande plåt.

Områdesbestämmelser och
förrordnanden
(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Ämtö omfattas av ett naturreservat, Ämtö Naturreservat, som sträcker sig från den sydöstra till nordvästra sidan av ön (se bild 4). Naturreservatet skapades med syftet att skydda det rörliga friluftslivet samt förbättra allmänhetens möjligheter till att nyttja området. Ämtö har en varierande natur samt en lång och badvänlig strandlinje med hållar och vikar. Planändringen bedöms inte inskränka på naturreservatet då fastigheterna inte är belägna inom eller i direkt anslutning till naturreservatet.



På Ämtö finns flera naturvärden bland annat, ekskog, tallskog, betesmark och viktiga vikar. Dessa är betydande för djur- och växtliv på ön. Planändringen kan inte antas påverka något av naturvärdena då planändringen inte möjliggör för åtgärder i eller i direkt anslutning till dessa förutom ett undantag. Naturvårdsobjektet Boviksudden ligger i anslutning till Ämtö 4:62 och är en ekskog med inslag av grovprickiga träd som är av hög betydelse. Planändringen antas dock inte påverka ekskogen då ändringarna inte innebär ingrepp i ekskogen.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom områden som är utpekade som riksintresse för friluftsliv, naturvård, kulturmiljövård, obruten kust samt rörligt friluftsliv. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då fastigheterna är befintliga och exploaterade.

Kommunala beslut

Sökande har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheterna Ämtö 4:55, 4:57 och 4:62 i syfte att öka byggrätten för att ha tillräcklig yta att bo permanent på.

Miljö- och byggnämnden har 2020-04-29 77 § i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna Ämtö 4:55, 4:57 och 4:62 samt att detaljplanearbetet bekostas av sökande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

En UBM har upprättats. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Marken på västra sidan av Ämtö består till största del av urberg, glacial lera, sandig morän och kärrtorv. Ämtö har växtlighet som är av betydelse, bland annat partier med

ekskog. Gällande djurlivet, har Ämtö varit och är fortfarande viktig för betesdjur. Ämtö är också utpekat som ett jaktområde för älg.

LANDSKAP

Planområdets landskap är ett typiskt skärgårdslandskap. Fastigheterna omges av ängar, blandskog och klipphällar. Viss bebyggelse finns i området, såsom bostads- och fritidshus samt båthus.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena anses goda då fastigheterna är belägna på urberg.

Miljöförhållanden

MILJÖKVALITETSNORMER

Planförslaget antas inte överskrida miljökvalitetsnormer.

FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

RADON

Området har lägre halter av gammastrålning och därmed har ingen radonundersökning genomförts. Nybyggnation skall dock uppföras radonsäkert.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Inga kända störningar eller risker finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom och runt omkring planområdet utgörs av flera olika typer av byggnader. Byggrätten för fastigheterna är antingen 160 eller 300 kvm och får uppföras med en respektive två våningar. De flesta byggnader är uppförda med träpanel, målade i röd slamfärg.

Huvudbyggnaderna på berörda fastigheter lät byggas under 00-talet och varierar mellan ca 80-120 kvm i storlek. Viss komplementbyggnad är också uppförd under 00-talet men det finns även ett par äldre komplementbyggnader kvar på fastigheten Ämtö 4:55. Komplementbyggnaderna används med olika syften, såsom vedbod, förråd och gäststuga.

Byggnaderna är uppförda med stående träpanel, målade i röd kulör och taktäckningen är rött tegel eller tegelliknande plåt.

SERVICE

Service återfinns på Fyrudden med matbutik, tankstation och restaurang. Utökad service finns i Valdemarsvik.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Ämtö befinner sig inom riksintresset för kulturmiljövård med Riksantikvarieämbetets motivering:

”Större sammanhängande kust- och skärgårdsmiljö där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar. Bosättningarna är etablerade under medeltiden.”

I översiktsplanen har kommunen tagit ställning till att Attefallshus ej får uppföras inom riksintresseområden för kulturmiljövård. Se citat.

”Kommunen har gjort bedömningen att Attefallshus inte får uppföras inom miljöer skyddade enligt Kulturmiljölagen, regionala kulturmiljöområden utpekade på karta i bilaga 13 samt inom riksintresseområden för kulturmiljö.” Valdemarsvik Översiktsplan, s.124.

Eftersom Ämtö berörs av riksintresse för kulturmiljövård, får Attefallshus inte uppföras på berörda fastigheter.

Byggnadstraditionen i Gryts skärgård utgörs av bland annat av bebyggelsen placering och dess utformning. Gällande byggnadernas utformning är de ofta uppförda med träpanel målade i röd slamfärg och med vita knutar och vitt fönstersnickeri. Taket är i tegel eller tegelliknande plåt och har en lutning på över 15 grader men ofta med förhållandet 2:3 eller 33°. Dörrar kan vara av en enklare variant eller mer detaljerade och färgstarka. Äldre bebyggelse är ofta uppförd enligt vissa mått, snitt och proportioner. Det förespråkas att nybyggnation bör följa den äldre utformningstraditionen och att detaljer kan vara tidstypiska. Detta med anledning av att upplevelsen av byggnadskulturen påverkas av byggnadernas mått och proportioner.

Placeringen av bebyggelsen i skärgården är funktionell och står ofta på platser som ger och skapar lä, har en stabil grund och bra möjligheter för dränering. Platsens geografi och terräng påverkar också placeringen av byggnaderna och de placeras ofta i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Byggnader placeras inte på mark med samhällsviktiga

syften, såsom jordbruksmark, utan placeras hellre runtomkring eller i anslutning till dessa.

Bestämmelserna i gällande detaljplan behålls. Bestämmelserna anger att nybyggnation ska förses med stående träpanel, målad i faluröd kulör. Taktäckningen ska vara i tegel eller tegelliknande plåt. Dock ändras bestämmelsen om takvinkel, från 15-27° till 15-35°, vilket går i linje med byggnadskulturen. Byggnadshöjden för huvudbyggnad höjs till 4,5 meter och för komplementbyggnad till 4 meter och dessutom medgivs en större byggrätt. Dessa ändringar tillsammans, tillåter en större byggnadsvolym på fastigheterna, vilket kommer att påverka landskapsbilden och upplevelsen av kulturmiljön.

Planändringen möjliggör även för uppförande av två huvudbyggnader. Detta för att undvika att allt för stora komplementbyggnader används som bostadshus. Att definiera byggnaderna som huvudbyggnad gör det möjligt att pröva dem utifrån de krav som finns för huvudbyggnader. Huvudbyggnadernas utformning och placering kommer att påverka landskapsbilden och hur fastigheterna upplevs.

Även om det möjliggörs för två huvudbyggnader, är det inte tillåtet, enligt gällande detaljplan, att stycka av fler fastigheter än vad som finns idag. Två huvudbyggnader medför därför ingen möjlighet att i framtiden stycka av fastigheterna.

Planändringen berör redan befintliga fastigheter och ingen ny mark kommer att tas i anspråk. Det anses därmed inte nödvändigt att ange fler bestämmelser kring byggnadskulturen. Däremot införs en bestämmelse om att utformningen vid nybyggnation ska ta hänsyn till utformningen hos befintlig bebyggelse.

FORNLÄMNINGAR

I Getteröströmmen finns en fornlämning (se bild 5). Fornlämningen är ett trävrak som sänktes på platsen för att fungera som en vågbrytare.

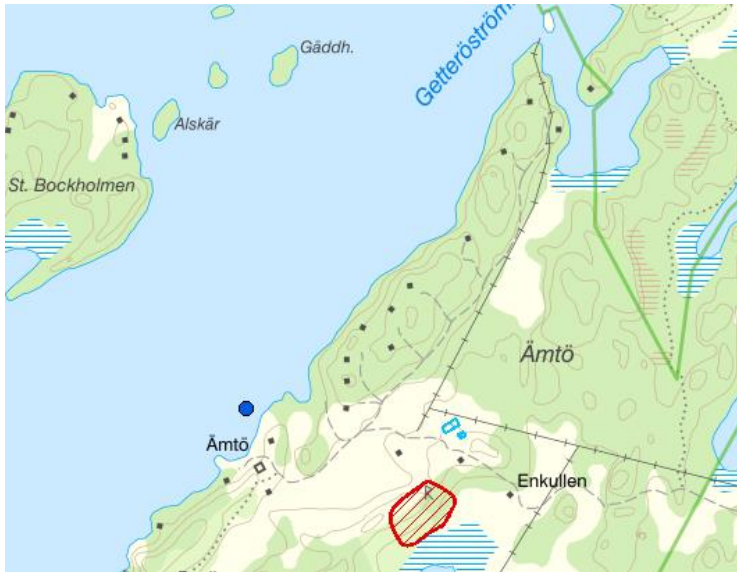


Bild 5: Lokalisering för fornlämning, Östgötakartan, Länsstyrelsen Östergötland.

Fornlämningen bedöms inte påverkas av planändringen. Utöver denna fornlämning finns inga fler fornlämningar registrerade i direkt anslutning till planområdet.

SKYDDSRUM

Närmsta skyddsrum finns i Gryt.

Friytor

PARK OCH NATURMILJÖ

Planområdet har god tillgång till naturmiljö då Åmtö omfattas av ett naturreservat och flera naturvårdsobjekt.

LEK OCH REKREATION

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för lek och rekreation eftersom planområdet har goda tillgångar till naturområden.

Vattenområden

Fastigheterna har god tillgång till Gryts skärgård.

VÄG OCH TRAFIK

Planförslaget innefattar inga vägar.

PARKERING

Planändringen tar ej hänsyn till parkeringsmöjligheter.

UTFARTER

Planändringen tar ej hänsyn till utfarter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har begränsad tillgång till kollektivtrafik. Östgötatrafiken erbjuder transport mellan Fyrudden och Ämtö genom förtidsbokning. Från Fyrudden går bussar till Valdemarsvik tätort.

CYKELTRAFIK

Planförslaget inrymmer inga cykel- eller gångvägar

Teknisk försörjning

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Fastigheterna 4:55 och 4:57 är genom samfälligheten, anslutna till en lösning för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för att tömningen av avlopp. Fastigheten 4:62 är genom en gemensamhetsanläggning, ansluten till en vattenbrunn. Avloppet är en gemensam trekammarbrunn för fastigheterna 4:59-4:62.

Lösningarna för vatten och avlopp anses, av miljökontoret, tillräckliga för det ökade trycket som blir då bebyggelsen istället ska användas som permanentbostäder.

DAGVATTEN

Planområdet saknar dagvattenlösning. Planområdet består till stor del av naturmark.

VÄRME

Fastigheterna har enskilda lösningar för uppvärmning.

AVFALL

Fastighetsägarna ansvarar för att avfall slängs på en av kommunens anläggningar.

EL OCH TELE

Fastigheterna är anslutna till ett elnät och har mobila lösningar för telefoni och bredband.

Sociala frågor

TILLGÄNGLIGHET

Med sina förutsättningar anses planområdet ha relativt god tillgänglighet. Under perioden maj-september kör Östgötatrafiken passagerarbåtar mellan Fyrudden och Ämtö, med stopp på flera öar i skärgården. På Ämtö finns en grusad väg för att ta sig runt på ön.

TRYGGHET, JÄMSTÄLLDHET OCH BARNPERSPEKTIV

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av trygghet, jämställdhet och barnperspektivet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

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

Samråd	Höst 2020
Granskning	Vår 2021
Antagande (Miljö- och byggnämnden)	Sommar 2021
Laga kraft	Sommar 2021

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Planförslaget omfattar endast kvartersmark vilket fastighetsägarna ansvarar för åtgärder och genomförande inom.

Avtal

PLANAVTAL

Planavtal är tecknat mellan sökande och kommunen.

EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal är tecknat.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Planändringen berörs ej av fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Enligt gällande detaljplan är fastighetsdelning ej möjligt.

Ekonomiska frågor

PLANEKONOMI

Planändringen innefattar ingen allmän platsmark. Kommunen berörs således inte av några kostnader för allmän platsmark.

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

Kommunen får ingen ökad driftskostnad för nya gator och ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Ett genomförande av detaljplanen antas inte påverka befintliga ledningar.

UTREDNINGAR

Inga utredningar har genomförts.

Konsekvenser av planens
genomförande

KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planändringen avviker inte från översiktsplanen.

MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV UBM

Planändringen antas inte innebära betydande miljöpåverkan.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planändringen innebär en ökning av antal byggnader, byggrätt, byggnadshöjd och även takvinkel. Ett genomförande av planändringen innebär att byggnationerna kommer att uppta en större volym än i dagsläget. Vissa fastigheter kan komma att påverka mer än andra, beroende på hur byggnationen uppförs. Vyn kommer därmed att förändras för närliggande fastigheter och även för de som nyttjar omkringsliggande miljö såsom sjöfartsleden och naturområden. En större byggnadsvolym ger också en ökad privatiserande upplevelse och utvidgning av hemfridszonen. Det kan komma att påverka hur området nyttjas.

Att möjliggöra för utökad exploatering för ett fåtal fastigheter kan i ett senare skede möjliggöra för att intilliggande fastigheter får en utökad rätt till byggnation. Det skulle i sin tur ge en ytterligare påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön.

Bebyggelsen för planområdet i gällande detaljplan, är till största del uppförd under 00-talet. Således saknas en äldre byggnadskultur i just det här området. Även om det inte finns en utpräglad byggnadskultur inom planområdet kan det komma att påverka landskapsbilden och skärgårdskulturen i en större skala, särskilt om hela planområdet i den gällande detaljplanen skulle få utökad möjlighet.

Trots dessa konsekvenser gör kommunen bedömningen att en ny och utökad bebyggelse kan ge en mer estetiskt tilltalande miljö. Kommunen anser det även positivt att kunna möjliggöra för permanentboende och att skärgården därigenom kan nyttjas av fler och i större utsträckning.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Intilliggande fastigheter kommer att få en förändrad utsikt vid ett genomförande av detaljplaneändringen.

Vatten- och avloppslösningar bedöms klara ett ökat tryck i och med att fastigheterna blir permanentbostäder.

KONSEKVENSER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal är tecknat.

REVIDERING

Ingen revidering har gjorts efter granskning.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av sökande.

Planändringen har upprättats av Stina Andersson, Planarkitekt, Valdemarsvik kommun

BILAGOR

**Undersökning om betydande
miljöpåverkan**

2020-11-24