



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Planhandlingar .....</b>	<b>3</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>9</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ...</b>	<b>3</b>	Natur .....	9
<b>PLANFÖRFARANDE .....</b>	<b>3</b>	Miljöförhållanden.....	10
<b>FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....</b>	<b>3</b>	Bebyggelseområden.....	12
<b>PLANDATA.....</b>	<b>3</b>	Friytor.....	13
Läge, areal och omfattning .....	3	Gator och trafik .....	14
Markägoförhållanden .....	4	Teknisk försörjning.....	15
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>4</b>	Sociala frågor .....	16
Översiktliga planer och program.....	4	<b>GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>17</b>
Befintliga detaljplaner.....	4	Organisatoriska frågor .....	17
Områdesbestämmelser och förordnanden .....	5	Avtal .....	17
Riksintressen .....	7	Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Kommunala beslut .....	8	Ekonomiska frågor .....	19
Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM).....	8	Konsekvenser av planens genomförande .....	20
		<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET ..</b>	<b>20</b>
		<b>BILAGOR .....</b>	<b>20</b>

# Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning. Följande utredningar hör till detaljplanen: Naturvärdesinventering (Calluna, 2021-07-15).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för tolv nya bostadsfastigheter som kan bebyggas med friliggande villor. Bebyggelsen regleras i detaljplanen så att inverkan på strandskyddet blir så litet som möjligt.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

## PLANDATA

### Läge, areal och omfattning

---

Planområdet är beläget på Stora Ålö i Valdemarsviks kommun och utgör en del av fastigheten Stora Ålö 4:47. Planområdet omfattar även samfälligheten Ålö S:3 och del av Ålö S:2.

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort.



*Bild 1: Bilden visar ungefärlig avgränsning av planområdet.*

## Markägoförhållanden

---

Fastigheten Stora Ålö 4:47 ägs av två privatpersoner. Planområdet omfattar även två samfälligheter som även dessa ägs av privatpersoner. I samfälligheterna ingår fastigheterna Stora Ålö 4:2, Stora Ålö 4:46 och Stora Ålö 4:47.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

---

I Valdemarsviks Översiktsplan (2018) finns Stora Ålö utpekad som en av de öar där ny bebyggelse i första hand ska koncentreras till. Detta för att minimera negativa konsekvenser för natur- och kulturvärden samt friluftsliv. Översiktsplanen anger även att kommunen ska lösa sin bostadsförsörjning genom att kunna erbjuda mark för ett brett urval av boenden i olika geografiska lägen. Vidare anger översiktsplanen att kommunen ska underlätta för bostadsbebyggelse utanför tätorterna, bland annat inom sjö- eller skärgårdsnära miljöer. Utifrån dessa ställningstaganden görs bedömningen att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.

### Befintliga detaljplaner

---

Området är inte tidigare planlagt. Närmaste detaljplan ligger på Lilla Ålö och är från 1975. Detaljplanen på Lilla Ålö reglerar markens användning till bostäder, hamnområde, vattenområde och lantbruksområden.

## Områdesbestämmelser och förordnanden

---

På Stora Ålö, i närheten av planområdet, finns ett naturvårdsobjekt i form av en före detta hagmarker. För att återskapa naturvärdena kan hagmarkerna och ekrika bryn med fördel åter hävdas med bete. Detaljplanen antas inte påverka objektet då det inte möjliggör för någon exploatering inom eller i direkt anslutning till det.

Inget biotopskydd eller naturreservat finns inom planområdet.

Det finns inte några kända fornlämningar eller kulturhistorisk bebyggelse inom eller i närheten av planområdet.

På Stora Ålö är strandskyddet utökat till 150 meter. Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet gäller vid

- samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek
- både i tätort och i glesbygd, oavsett om det finns gott om sjöar och vattendrag eller inte
- oavsett vilka naturtyper eller arter som finns
- 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet, även miljön under vattnet. På några platser, till exempel i en del tätorter, är strandskyddet borttaget. På vissa platser är strandskyddet utvidgat till upp till 300 meter från strandlinjen.

### **UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD**

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken. Valdemarsviks kommun avser att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som utgör bryggområdet och den del av kvartersmark för bostäder som omfattas av strandskydd.

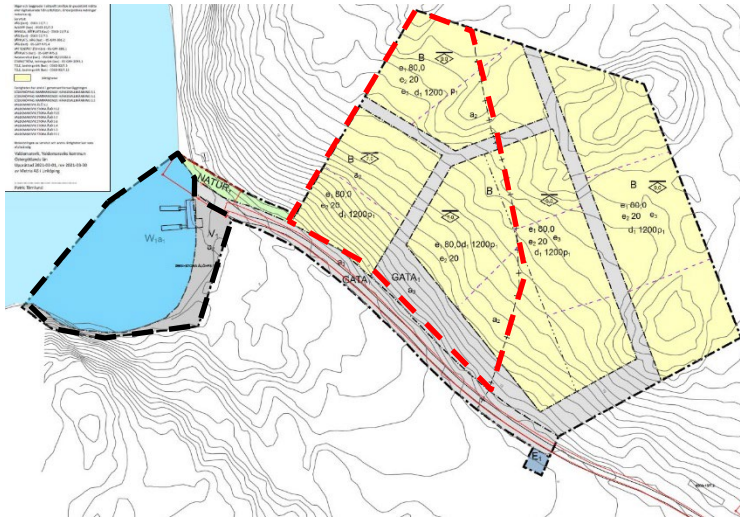


Bild 2: Kartan visar de områden inom var strandskyddet avses upphävas. Svart streckad linje markerar bryggområdet och röd streckad linje markerar bostadsområdet.

### Bryggområdet

Upphävande av strandskyddet inom bryggområdet motiveras med det första, tredje och fjärde särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p 5.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodose utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

Den befintliga bryggan används idag för de areella näringarnas behov och för de befintliga bostäderna. Det finns idag en brygga där 4–5 småbåtar kan anlägga samt en ilägningsplats som används vid frakter till och från ön.

Den befintliga bryggan behöver utökas både för att tillgodose de areella näringarnas behov och för behovet av båtplatser för de nya bostäderna. Det behövs cirka 20 nya båtplatser. Det kommer även finnas ett behov av att kunna parkera cyklar och andra fordon vid bryggorna samt ytor för i och utlastning av båtarna.

Planförslaget innebär därför att området som ianspråkats för ändamålet bryggor utökas. Alternativa lokaliseringar för bryggorna är mindre lämpliga då det ur strandskyddssynpunkt är fördelaktigt att samla bryggorna till ett begränsat område än att ianspråkta flera områden.



*Bild 3 Befintlig brygga i planområdets västra del. Till vänster i bild syns en anlagd pråm för frakt av virke.*

### Bostadsområdet

Upphävande av strandskyddet inom bostadsområdet motiveras med det femte särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p 5.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

Bostäder är ett angeläget allmänt intresse och i kommunens översiktsplan är Stora Ålö angett som ett utvecklingsområde för bostäder. Strandskyddet behöver upphävas på platsen där de nya bostäderna kommer att ligga för att tillgodose detta allmänna intresse.



*Bild 4 Bostäderna planeras inom det området där det idag växer tallskog.*

### Riksintressen

Planområdet omfattas av fyra olika riksintressen; naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv och obruten kust.



Planområdet antas inte påverka riksintresset för naturvård, varken negativt eller positivt. Stora Ålö är enligt kommunens översiktsplan en av de öar dit bebyggelse ska koncentreras för att minska inverkan på naturen.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och det rörliga friluftslivet. Ett genomförande av planen bedöms kunna leda till ett ökat antal besökare av området vilket ger en positiv påverkan. Bostadsbebyggelse skapar dock flera hemfridszoner, vilket kommer att inskränka hur området används för friluftslivet.

Planförslaget bedöms inte ge någon påverkan på riksintresset obruten kust.

## Kommunala beslut

JUOFA Förvaltning har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för del av fastigheten Stora Ålö 4:47, i syfte att skapa tolv fastigheter för fristående bostadshus på fastigheten. I Miljö- och byggnämndens beslut 2020-09-24 § 184 beviljades planbesked och att detaljplanarbetet bekostas av sökande.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag har upprättats, daterad 2021-02-04.

Den samlade bedömningen är att förslaget till detaljplan inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken och att en särskild miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. därmed inte behöver upprättas för den aktuella detaljplanen.



Bedömningen grundas på följande resonemang:

- Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.
- Den påverkan som detaljplanen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande.
- Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle kunna orsaka betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

---

#### **MARK, VEGETATION OCH DJURLIV**

Planområdet består av barrskog (främst tall) i slutande terräng i söderläge. Berg i dagen förekommer. Planområdet är kuperat och troligtvis behövs schaktning samt fyllningsarbete för att få till byggbara tomter.

En naturvärdesinventering enligt SIS-standard för naturvärdesinventeringar genomfördes av Calluna i juli 2021. Marken inom planområdet klassas från naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

Naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) förekommer längst vägen med dikeskanterna. Dikeskanterna är artrika med mycket blommande vegetation som förekommer av sandblottor med värden för insekter och pollinatörer. Flera förekommer av naturvårdsarter vara många blommande kärlväxter. Flera rödlistade arter av bastardsvärmare påträffades även samt några andra fjärilar.

Naturvärdes klass 3 (påtagligt naturvärde) tillhör ett 1,77 ha stort område av tallskogen. Området är hållmarkstallskog med flera gamla tallar (150 år) och enstaka tallar som bedöms vara över 200 år. Solexponerade hållar med ljung, enbärsbuskar, lavar och mossor med värden för insekter och eventuella kräldjur, Flera fruktknappar av den rödlistade talltickan påträffades på en tall och det är troligt att den förekommer på flera tallar i området även om inga fler sågs under inventeringen.

Talltickan indikerar skyddsvärda tallbestånd och där den förekommer kan det även finnas ovanliga och/eller rödlistade arter.

En del av vattenområdet utgör naturvärdes klass 4 (visst naturvärde). Området är ett vassbälte som står i vatten invid stranden med några klubbalar precis intill, Vassen kan fungera som häckningsmiljö för fåglar och som skydd för yngel av fisk i vattnet.

#### **LANDSKAP**

Den planerade bebyggelsen i området kommer att bli synlig från vattnet. Det nya området bedöms ha möjlighet att smälta in i området och ej påverka landskapsbilden väsentligt.

Inför granskning kommer en volymstudie av planområdet att göras.

#### **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Marken i planområdet består av grovt grus (svallsediment), sandig morän samt berg i dagen.

Grundläggningmöjligheterna bedöms generellt som goda men terrängen är brant inom planområdet vilket innebär att det kan finnas risk för ras inom delar av området i samband med markarbeten. De geotekniska förhållandena på platsen behöver därför undersökas närmare i samband med bygglovsprövning.

#### **Miljöförhållanden**

---

##### **MILJÖKVALITETSNORMER**

Planområdet ligger långt ifrån störande verksamhet. Samtidigt är trafiken inom och omkring området marginell, varför risken för att miljökvalitetsnormer för luftkvalitet eller buller överskrids bedöms vara låg.

Avrinningsområde för planområdet är Halsöfjärden (SE580735-165296).

Den ekologiska statusen är måttlig i Halsöfjärden. Vattenförekomsten har problem med övergödning. Bedömningen baseras på växtplankton med stöd av näringsämnen som båda visar måttlig status.

Havsvattnet utanför planområdet uppnår inte heller god kemisk status på grund av höga halter kvicksilver.

Mätningar i fisk och blåmussla längs östgötakusten visar att gränsvärdet för kvicksilver överskrids. I Sverige överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. De höga halterna beror bland annat på atmosfärisk deposition av bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar. Mätningar i fisk från flera kustområden i Östergötland, och i övriga Sverige, har visat att halterna av pentabromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärde. Mätningar i sediment har även visat att TBT-halten i sediment är förhöjd i flera områden längs östersjökusten.

Planförslaget innebär att tolv bostadsfastigheter kan skapas. Avloppsvatten från dessa bostäder föreslås omhändertas och renas i en gemensam anläggning, ett så kallat minireningsverk. Utsläpp av avloppsvatten räknas som en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Fastighetsägaren är ansvarig för att avloppsvattnet hanteras enligt gällande lagkrav.

Under förutsättning att avloppsvatten och dagvatten omhändertas och renas enligt gällande regler och krav bedöms ett genomförande av planförslaget inte försämra vattenkvaliteten hos recipienten Halsöfjärden.

#### **FÖRORENAD MARK**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då planområdet består av skogsmark där det inte tidigare förekommit någon känd verksamhet, är risken för markföroreningar låg.

#### **RADON**

Ingen radonundersökning har genomförts i planområdet. Marken inom planområdet består av grus, sandig morän och berg i dagen. Grus är en jordart med hög porositet och genomsläpplighet, vilket innebär att den innehåller stora mängder luft. Även vid en måttlig radonhalt i jordluften innebär de stora volymerna av tillgänglig luft att denna jord är riskjordart för radon. Sandig morän har en mer begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moränen vid normala radonhalter i jordluften inte bedöms vara högriskjordart för markradon (SGU, 2020).

Inom områden där marken utgörs av grus finns risk för höga halter av radon. Inom områden där marken utgörs av sandig morän bedöms risken för radon vara lägre.

Enligt SGU:s kartläggning kan gammastrålningen från uran i jorden vara relativt hög (4 ppm) inom planområdet, vilket tyder på att det finns en risk för höga radonvärden. Radonundersökning bör göras i samband med bygglovsprövning. Ny byggelse ska utföras radonsäkert i de fall det visar sig vara aktuellt efter genomförd radonundersökning.

### **STÖRNINGAR OCH RISKER**

Planområdet ligger högt och det finns ingen risk för översvämningar vid kraftigt skyfall eller förhöjd havsnivå. Bryggan ligger vid vattennivån och kan vid extremt höga vattennivåer hamna under vatten.

Det föreligger ingen risk för skred inom planområdet, men då terrängen är brant och marken utgörs av grus och sandig morän kan det finnas risk för ras. Risken bedöms som störst under byggtiden när marken utsätts för högre belastning och vibrationer.

Under byggtiden kan även störningar uppkomma i form av buller och markvibrationer. I övrigt bedöms ett genomförande av planförslaget inte ge upphov till störningar i närområdet.

### **Bebyggelseområden**

---

#### **BEBYGGELSE**

Planområdet består av tolv tomter, där dessa föreslås bebyggas med enbostadshus. Den sammanlagda byggnadsarean för bostadshus och komplementbyggnader får maximalt vara 160 kvadratmeter per fastighet. Byggnation är tillåtet i en eller två våningar; nockhöjd sju meter för de tre nedersta tomterna och nio meter för de övriga tomterna. På de tomter där byggnation är tillåten i två våningar får vind inte inredas.

#### **SERVICE**

Ön Stora Ålö saknar helt service. I Gryt cirka en mil norr om planområdet finns förskola och hemtjänstgrupp. Övrig offentlig service finns närmast i Valdemarsvik.

På Fyrudden finns livsmedelsbutik, café och restaurang.

Skärgårdstrafikens båtlinje 775 mellan Fyrudden och Bokö trafikerar Stora Ålö och Breviksnäs.

### **BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING**

Stora Ålö är glest bebyggd med villor och gårdar. Byggnaderna har traditionell utformning med sadeltak och rödmålade fasader.

Den nya bebyggelsen ska efterlikna en traditionell skärgårdsby, där gårdar och torp ligger något utspridda men ändå nära och knyts samman av ett nät av stigar. Planområdet är kuperat och har brant terräng. Den nya bebyggelsen föreslås därför uppföras på plintar och utformas så att den smälter in i omgivningen. Allt för stora markingrepp ska undvikas. Höjderna på tomterna anpassas till omgivningen så att det blir en naturlig övergång.

Vid val av hustyp och färgsättning bör traditionell utformning väljas och byggnaden placeras så att den inte upplevs som alltför avvikande i landskapet.

### **FORNLÄMNINGAR**

Inga kända fornminnen har registrerats inom området. Riksantikvarieämbetet har inga uppgifter om fornlämningar i planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

### **Friytor**

---

### **PARK OCH NATURMILJÖ**

Planområdet ligger i ett skogsområde. Det finns inga parkmiljöer i området men runt planområdet finns stora oexploaterade skogsområden som kan användas för naturvistelse.

### **LEK OCH REKREATION**

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och kommer att bli glest bebyggt. Den minsta tillåtna fastighetsstorleken i planförslaget är 1 200 kvadratmeter. Det kommer att finnas gott om plats för lek och rekreation inom varje tomt. Det är även nära till omgivande skog och vattenområden.

## Gator och trafik

---

### VÄG OCH TRAFIK

Inom planområdet finns en samfällad väg som förbinder bryggan i planområdets västra del med bebyggelse på öns östra sida. Vägen är en grusväg och trafikeras framför allt av jord- och skogsbruksfordon. Det finns ingen biltrafik på ön idag.

En ny väg kommer att anläggas inom planområdet och ansluta till befintlig väg. Eftersom vägen i första hand kommer att användas för gång och cykeltrafik bör vägen utformas med en lutning på maximalt åtta procent, vilket motsvarar en meters nivåskillnad vertikalt per tolv meter avstånd horisontellt. Vägen bör också utformas för att klara belastning från fordon under byggtiden.

Det är framför allt under byggtiden som trafik kan väntas inom planområdet. När området är utbyggt förväntas trafiken till största del utgöras av gång och cykel.

Det är också möjligt att mopeder och fyrhjulingar kommer att användas. Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till en marginell ökning av trafiken i området. Det befintliga vägnätet bedöms klara av denna ökning utan att vägförbättrande åtgärder anses nödvändiga.

### PARKERING

Det finns inget behov av parkeringar för bil. Parkering för cyklar och mindre motorfordon ska tillgodoseas på respektive fastighet på kvartersmark. Ett område avsätts vid bryggorna för parkering av mindre fordon som cyklar och mopeder.

Det finns idag möjlighet till parkering och båtuppläggningsplatser på fastlandet, vid Breviksnäs. Denna möjlighet kan säkras för de nya bostäderna genom bildandet av gemensamhetsanläggning eller servitut på fastigheten Breviksnäs 3:8.

### UTFARTER

Utfarter placeras där det är lämpligt utifrån byggnadernas placering och lutning/tillgänglighet till respektive fastighet.

### CYKELTRAFIK

En väg kommer att byggas inom planområde och ansluta till befintlig samfällad väg. Trafiken på vägarna kommer att vara blandtrafik, dock utan biltrafik. Hastigheten på

vägarna bedöms vara låg eftersom vägen är smal och sikten delvis skymd.

Det glesa trafikflödet samt vägens beskaftenheter gör att oskyddade trafikanter kan samsas med motordrivna transportmedel relativt säkert. Trafiksäkerheten i och omkring planområdet bedöms således vara god.

#### **VATTENOMRÅDE OCH BÅTTRAFIK**

I planförslaget inkluderas ett vattenområde som är avsett för bryggor. Bryggorna inom vattenområdet möjliggör för att varje tillkommande bostad ska ha tillgång till en båtplats för en småbåt.

Till Stora Ålö går även kollektivtrafikens båtlinje 775 mellan Fyrudden och Bokö.

#### **Teknisk försörjning**

---

##### **VATTEN OCH SPILLVATTEN**

Planförslaget innebär att tolv bostadsfastigheter kan skapas. Gemensamma lösningar för vatten och avlopp förespråkas. Avloppsvatten föreslås omhändertagas och renas i ett så kallat minireningsverk.

Dricksvattenförsörjning och hanteringen av spillvatten kommer att utredas inför granskningskedet.

##### **DAGVATTEN**

De stora tomterna med låg bebyggelsegrad ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

##### **VÄRME**

Bostäderna kommer att ha enskild uppvärmning.

##### **AVFALL**

Avfall lämnas på fastlandet, vid småbåtshamnen i Breviksnäs.

##### **EL OCH TELE**

Stora Ålö är anslutet till el- och telenätet. Elnätet ägs av E.ON. och telenätet av Telia Skanova.

Det finns en telemast på ön men bredband finns inte i nuläget.



## Sociala frågor

---

### **TILLGÄNGLIGHET**

Planområdet är kuperat vilket försvårar tillgängligheten utomhus för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den föreslagna bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Byggnadernas tillgänglighet prövas i bygglovsskedet.

### **TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET**

Planförslaget innebär bostäder i ett naturnära område. Trafiksäkerheten bedöms som god och det är lätt att röra sig på ett tryggt sätt i området. Vägbelysning saknas för vägen till planområdet. Detta kan upplevas som otryggt under dygnets mörka timmar.

Då planområdet ligger i ett glest befolkat område brukar man ta för vana att ha med ficklampa när man är ute och går efter mörkrets inbrott.

### **BARNPERSPEKTIV**

Barnkonventionen utgår från att alla barn har samma rättigheter och lika värde samt att barnens bästa ska uppmärksammas. Barn och ungas perspektiv ska vara en naturlig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i planeringen av den fysiska miljön. Hur inflytandet görs möjligt varierar beroende på markområde och tänkt innehåll i planen, där barnperspektivet i vissa fall bör få särskilt fokus.

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för att bygga bostäder. Denna mark har varit svåråtkomlig för de som inte har bostad/fritidsbostad i området. Ett genomförande av planförslaget innebär att fler människor i alla åldersgrupper får möjlighet att nyttja denna naturmark till lek och rekreation. Planförslaget tillför även bostäder i ett barnvänligt område, där det är lätt för barn att självständigt röra sig och utforska sin närmiljö, vilket stämmer väl överens med barnkonventionens syfte.



## Fastighetsrättsliga frågor

---

### FASTIGHETSILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Planförslaget innebär att tolv bostadsfastigheter kan avstyckas från Stora Ålö 4:47. Fastigheternas minsta storlek är 1 200 kvadratmeter. Närmast fastighet utanför planområdet är Stora Ålö 4:49. På ön finns ett tre stor skogs och vattenfastigheter samt ett antal fastigheter för småhus. Inga av dess bedöms beröras nämnvärt av planförslaget.

Inom planområdet finns två samfälligheter, Ålö S:2 och Stora Ålö S:3. Ålö S:2 ägs av Stora Ålö 4:2, 4:46 och 4:47 och omfattar väg mellan båtstället och lastbryggan. Stora Ålö S:3 ägs av samma fastigheter som Ålö S:2 och omfattar båtplats. Stora Ålö S:3 innefattas helt i planområdet, medan Ålö S:2 endast omfattas delvis. Planförslaget innehåller inga åtgärder som förändrar samfälligheternas utformning eller användning.

Vattenområdet inom planområdet ingår i en fiskesamfällighet, Stora Ålö FS:1. Fiskesamfälligheten ägs av Stora Ålö 4:46 och 4:47. Planförslaget innehåller inga åtgärder som förändrar samfälligheternas utformning eller användning.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Det finns tre servitut inom planområdet.

Aktnummer	Belastar	Förmån	Syfte
0563–15/7.1	Stora Ålö 4:47	Stora Ålö 4:49	Väg till brygga
0563–15/7.3	Ålö S:2	Stora Ålö 4:49	Väg till brygga
0563–15/7.4	Stora Ålö 4:47	Stora Ålö 4:49	Rätt till brygga och båtplats

För planens genomförande föreslås följande fastighetsrättsliga åtgärder:

- Avstyckning av cirka tolv bostadsfastigheter från Stora Ålö 4:47
- En gemensamhetsanläggning skapas för minireningsverk.
- För att säkra båtplatser och parkeringsplatser på fastlandet bör servitut eller gemensamhetsanläggning skapas på Breviksnäs 3:8 eller Breviksnäs 3:4.
- För att säkerställa båtplatser för de nya bostäderna på Stora Ålö bör servitut eller gemensamhetsanläggning skapas på Stora Ålö 4:47

## Ekonomiska frågor

---

### PLANEKONOMI

Planbeställaren, tillika fastighetsägaren för Stora Ålö 4:47, bekostar samtliga genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och eventuella gång- och cykelvägar, ledningsnät och tekniska anläggningar, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Fastighetsägare för det nyskapade fastigheterna ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

### TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

### UTREDNINGAR

Utredningar som ska tas fram under planarbetet är:

<b>Naturvärdesinventering</b>	sommar 2021
<b>Vatten- och avloppsutredning</b>	Sommar/höst 2021

## Konsekvenser av planens genomförande

---

### KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planförslaget bedöms stämma väl överens med kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att Stora Ålö är en av de öar i kommunen dit ny bebyggelse ska koncentreras. Detta för att minimera konsekvenser för natur, kultur och friluftsliv.

### MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV MKB

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte kan antas ge betydande miljöpåverkan.

### SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte ge upphov till några negativa sociala konsekvenser.

### KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE

Berörd Fastighet	Konsekvens
Stora Ålö 4:47	Cirka 25 000 kvadratmeter avstyckas för bostadsändamål.
Ålö S:2	Ingen påverkan, fastigheten fortsätter att vara väg.
Stora Ålö S:3	Ingen påverkan, fastigheten fortsätter att vara brygganläggning.
Stora Ålö FS:1	Brygganläggningen utökas men fiskesamfälligheten bedöms inte påverkas negativt.

### MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsvik kommun.

Detaljplanen har upprättats av Stina Andersson, planarkitekt, tillsammans med planarkitekterna Adam Hörnedal, Sofia Ljungquist, Susanna Dahlman, Elise Ryder Wikén och Anna Sara Bergkvist, Metria AB.

Samarbete har skett med planbeställaren och PS Byggkonsult AB.

### BILAGOR

Naturvärdesinventering

2021-07-15