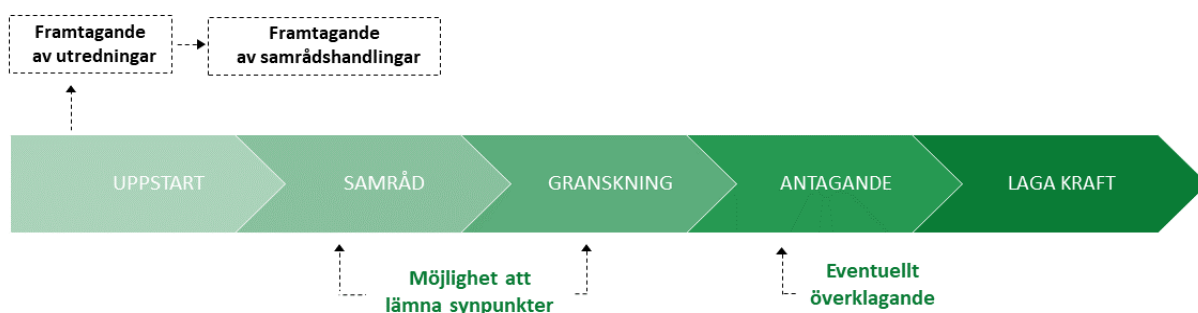


## BILAGA 1

# DETALJPLANEPROCESSEN OCH PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SÖRBY 2:10

## DETALJPLANEPROCESSEN

**Uppstart:** Vid uppstart av planarbete behövs underlag i form av utredningar kring markens



lämplighet genomförs. I utredningarna bör även konsekvenserna, viktiga samband, lämplig markanvändning samt behovet av att utveckla infrastruktur som är kopplat till marken och detaljplanen beskrivas.

**Samråd:** I 5 kap. 13 § PBL (2010:900) anges det att i samrådet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan. Under samrådet ska berörda parter få en möjlighet att lämna synpunkter. Efter genomfört samråd har kommunen möjlighet att justera förslaget utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

**Granskning:** När det slutliga förslaget är klart ska det i enlighet med 5 kap. 30 § PBL (2010:900) visas för granskning i minst två veckor. Inför granskningen ska information skickas ut till de som är berörda, exempelvis boende och övriga som yttrat sig under samrådet. Under granskningen ska även myndigheter, sakägare och andra sakägare ges möjligheten att lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Vid större ändringar av planen ska en ny granskning genomföras.

**Antagande:** Efter granskningen ska slutgiltiga planförslaget vidare till kommunfullmäktige för antagning, alternativt kan fullmäktige delegera beslutet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka meddelande om det till berörda myndigheter, kommuner och regionplaneorgan som är berörda såväl de som lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

**Laga kraft:** Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas eller om överklagan avslås i de högre instanserna tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen enligt 5 kap. 10 § PBL (2010:900) laga kraft.

Läs mer om detaljplaneprocessen på Boverkets [hemsida](#).

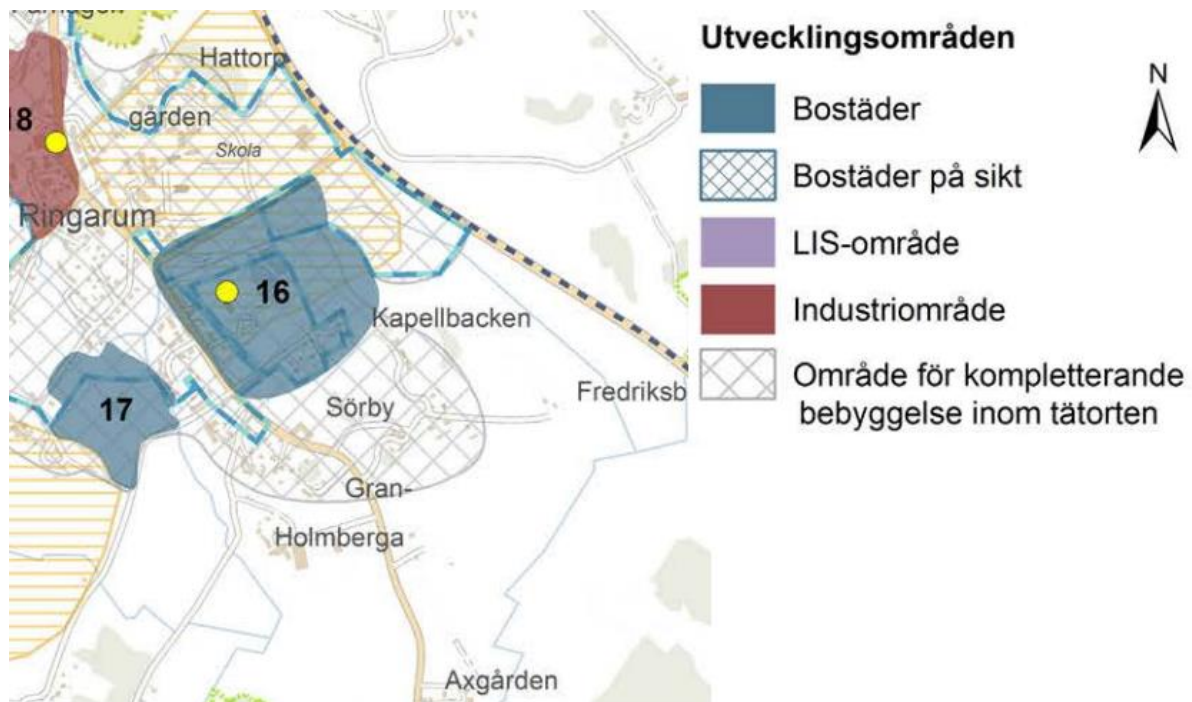
**Privat initiativrätt:** Lagändringen om privat initiativrätt innebär att fastighetsägare eller byggherre kan vid ett positivt planbesked begära att kommunen redovisar det planeringsunderlag som sannolikt kan komma att behövas vid detaljplaneläggningen. Planintressenten kan även enligt lagen och vid medgivande av kommunen i ett planbesked få möjligheten att begära att länsstyrelsen yttrar sig över vilket planeringsunderlag som anses behövas. Utredningsbehov kan dock alltid komma att utökas när planprocess påbörjas.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Valdemarsviks kommun köpte i augusti 2021 del av Sörby 2:39 (Nu: Sörby 2:10). Marken är köpt i syftet att planläggas för bostadsändamål för att kunna tillmötesgå den ökade efterfrågan av enbostadshus i centrala ringarum. I september 2021 gav kommunstyrelsen kommundirektören i uppdrag att ansöka om planbesked. Under hösten 2021 framställdes ett planbesked där både tjänstemän och miljö och byggnämnden ställde sig positiva till upprättande av en ny detaljplan för området. I planbeskedet framgår det att cirka 20–30 småhustomter om ca 1000 kvm vardera skulle kunna uppföras.

## ÖVRIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

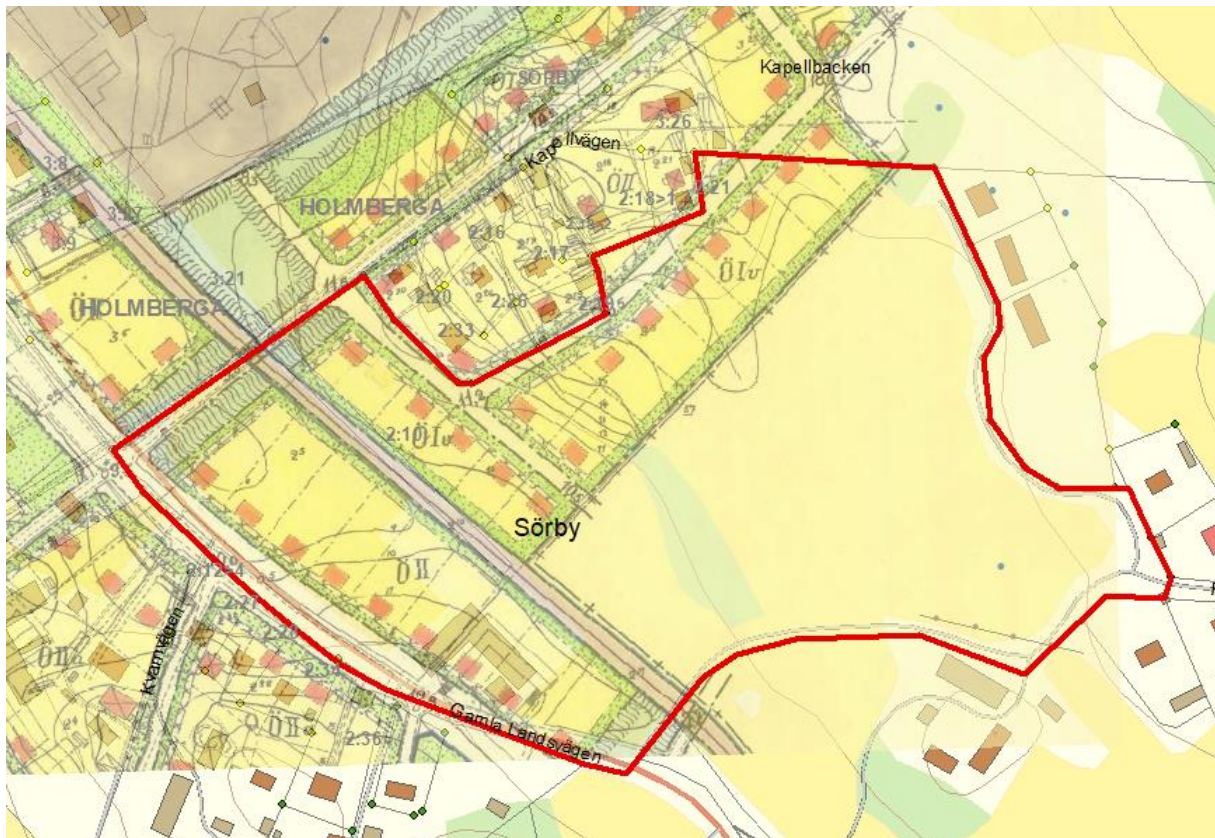
Området utpekas i Översiktsplanen som förslag på var komplettering av bebyggelse inom Ringarum tätort anses möjlig. I översiktsplanen framgår det att planläggning av tomter för bostadsändamål ska prioriteras i Ringarums tätort.



*Karta 1: Visar urklipp från bilaga 4 till kommunens översiktsplan – Tätortskarta Ringarum. Rött kryss illustrerar föreslaget området för markansvisningstävling.*

## GÄLLANDE PLANER

En liten del av norra delen av området är planlagt i en byggnadsplan från 1945. I övrigt saknas detaljplan för området. En större del av området var tänkt att planläggas men upphävdes i samband med att planen laga kraft 1945. Länsstyrelsen utpekade område med förbud av nybyggnation och avstyckning på grund av flera yttrande som inkom under framtagandet av byggnadsplanen. Detta ledde till att flera delar av planen upphävdes bland annat den del som var placerad inom Sörby 2:10 (tidigare Sörby 2.39).



*Karta 2: Illustrerar med röd markering föreslaget område för markanvisning. I bakgrunden inom det röda området illustreras förslaget för byggnadsplanen från 1945 som upphävdes innan planen laga kraft.*

Den delen av byggnadsplanen som berör området som är aktuellt för markanvisning upphävdes i samband med laga kraft. I ursprungsplanen var det planerat för villabebyggelse i två våningar samt 1 våning med inredd vind.

## AVBRUTET PLANARBETE

Under 90-talet påbörjades ett nytt planarbete i området för att möjliggöra för bostäder i området. I förslaget möjliggjorde cirka 30 nya tomter för enbostadshus i en våning. Största byggnadsarea för huvudbyggnad var 180 kvm. Planen godkändes av bygg och miljönämnden som skickade beslutet vidare till kommunstyrelsen att anta planen när exploateringsavtal skrivits. Planen antogs aldrig och år 1996 beslutade kommunstyrelsen att avskryva planen då den legat vilande sen år 1991 och således ansågs inaktuell.

## AVGRÄNSNING

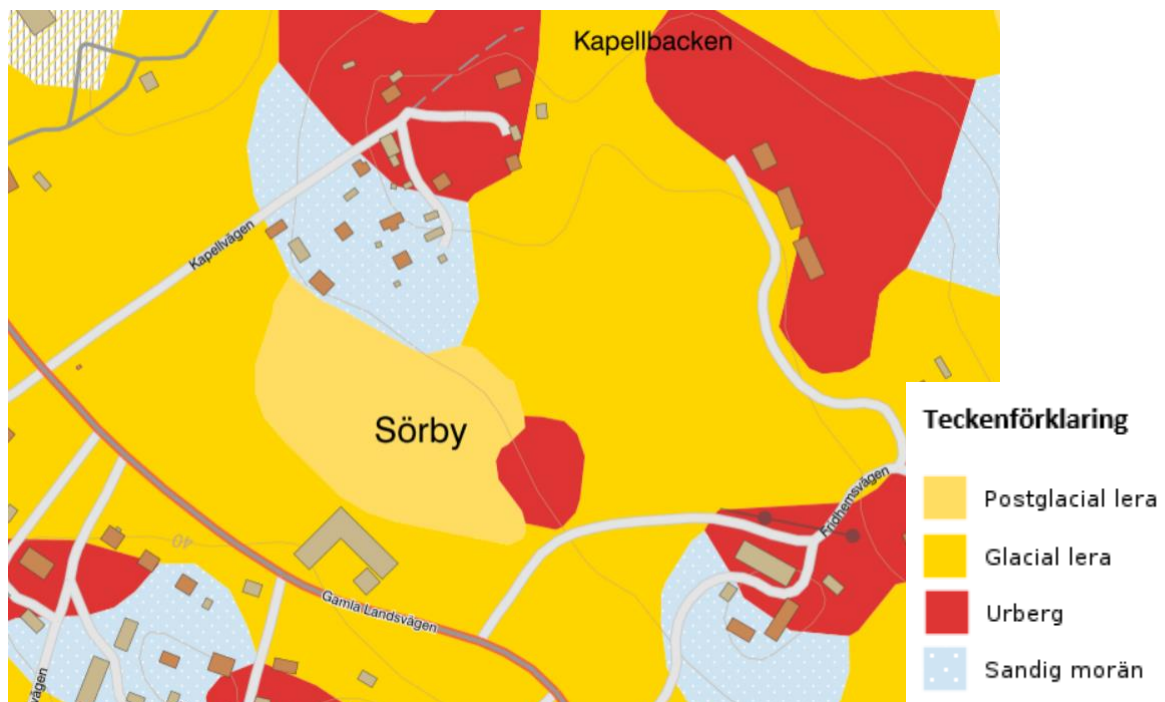
Området är beläget i södra utkanten av Ringarum tätort och utgörs av ca 8 hektar mark. Området avgränsas av bostadsbebyggelse i norr, väst och öst och av en mindre väg i söder. Marken består idag främst av åkermark samt till viss del av öppen mark. Valdemarsviks kommun som är fastighetsägare av Sörby 2:10.



Karta 3: Kartan visar föreslagen avgränsning för området. Områdets storlek är cirka 8 hektar.

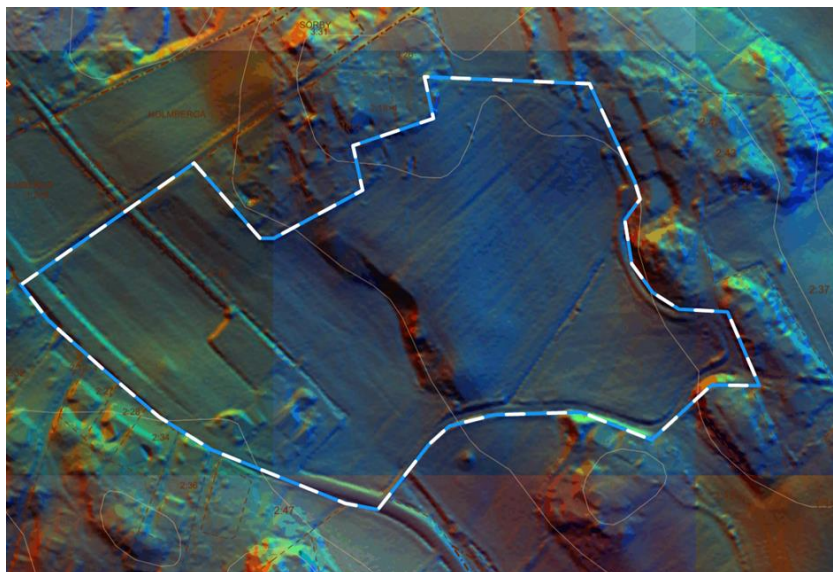
## MARKFÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta består större del av området av glacial lera och postglacial lera med inslag av urberg och sandig morän (se karta 4).



Karta 4: Utdrag ur SGU:s jordartskarta som visar vilka jordarter som finns inom föreslaget område.

Det finns vissa höjdskillnader inom området (Se karta 5). För höjdkurvor i området se grundkartan i bilaga 3B.



Karta 5: Illustration av höjddata inom området.

## BEFOLKNING OCH SERVICE

År 2016 bodde det enligt kommunens översiktsplan cirka 600 personer i Ringarum tätort.

Förskola, fritidshem och grundskola finns i centrala delen av Ringarum. Grundskolan är en årskurs 1–6 skola. Årskurs 7–9 finns i centrala Valdemarsvik. Närmaste vårdcentral ligger i Valdemarsvik tätort och närmaste sjukhus finns i Norrköping. Det finns även särskilda boenden i Ringarum, det vill säga olika boendeformer för äldre, samt människor med funktionsnedsättningar.

Kommersiell service finns inom cirka 600 meter från tilltänkt område. Den kommersiella servicen består av bland annat mataffär, café, restaurang och bensinstation.

## NATUR OCH KULTUR

Det finns inga utpekade naturvärden inom området enligt kommunens kartsikt. Det finns en fornlämning i nordöstra delen av föreslaget område som kategoriseras som fyndplats för fornlämning. Följande text kommer från Riksantikvarieämbetet och är den definition för fyndplats.

*”Fyndplats - Avser plats för fynd som man kan anta inte medvetet deponerats på platsen och/eller där det påträffats för få fynd för att området ska kunna bedömas som boplats. Platsen bör kunna bestämmas till gård eller by. Fyndplatser för föremål från historisk tid registreras restriktivt och enbart i de fall platsen har ett antikvariskt intresse, det vill säga att fynden indikerar förekomst av lämning. Platser för myntfynd registreras enbart i de fall mynten blivit inlösta av staten”*

Till definitionen lämnas en antikvarisk bedömning som menar att en fyndplats aldrig kan bedömas som fornlämning utan regleras vid behov enligt 2 kap. 3–5 §§ KML.



*Karta 4: Kartan visar den ovannämnda fyndplatsen för arkeologi som finns inom området*

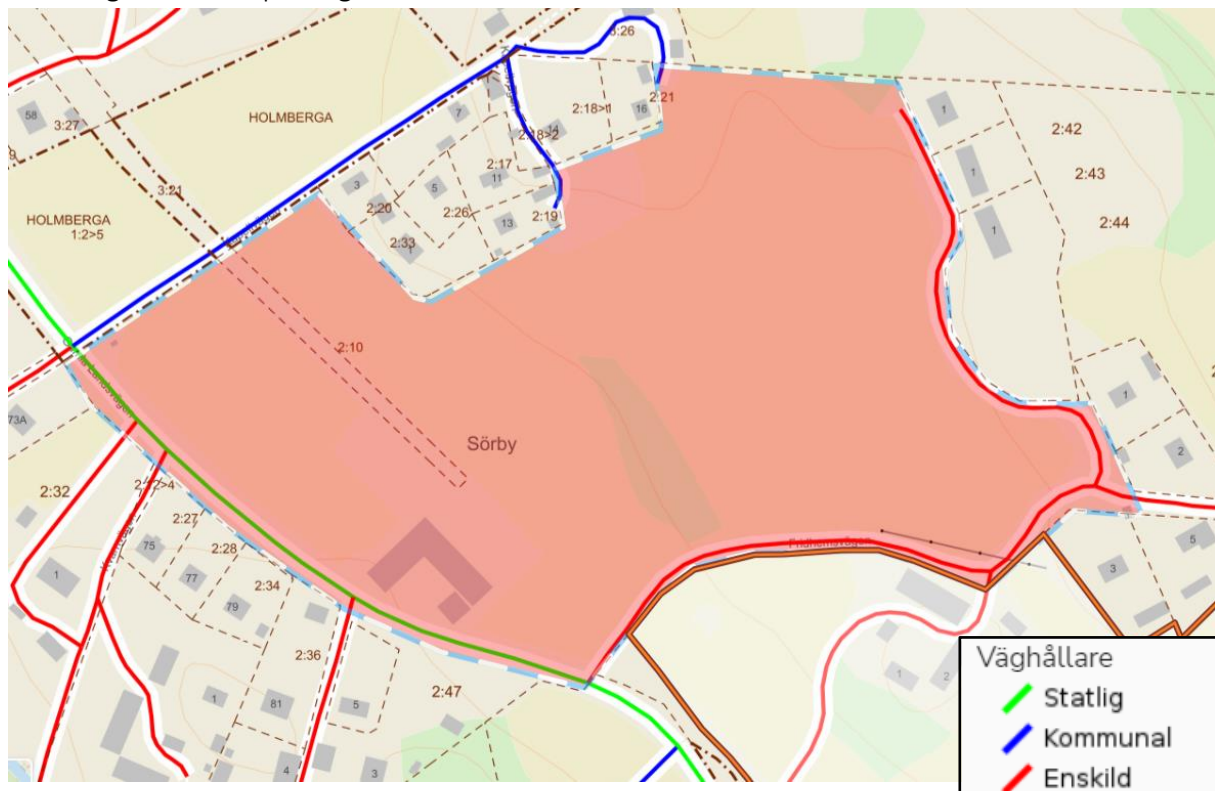
Det finns ett yttrande från länsstyrelsen från maj 2022 att det inte behövs några ytterligare arkeologiska utredningar i en detaljplaneprocess.

## KOMMUNIKATIONER

Ringarum tätort har goda kommunikationer för kollektivtrafik och bil då dess strategiska läge till E22. Det tar cirka 30 minuter från Ringarum till Norrköping med bil. År 2024 är planerad byggstart för E22 Förbifart Söderköping som kommer resultera i att pendling norrgående riktning kommer effektiviseras genom att restiden förväntas minska.

Gamla landsvägen löper längst den västra sidan av det föreslagna planområdet. Gamla landsvägen saknar trottoar eller GC-väg. Hur människor ska transportera sig via gång och cykel är en fråga som är viktig att ta med i ett framtida detaljplanearbete.

Det finns flera väghållare för vägarna runt området. Trafikverket är väghållare för Gamla landsvägen som löper längst områdets västra del. Kapellvägen som avgränsar föreslaget område i norr är kommunens väg. I södra och östra delen av området är det enskilda väghållare. Vägarna har olika standard både asfalt och grus. Belysning finns längst Gamla landsvägen samt Kapellvägen.



Karta 5: Illustration som visar vilka vägar runt området som tillhör vilken väghållare.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunalt vatten och avlopp finns i området och framtida bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA-systemet. Elnätet är väl utbredd runt föreslaget område.

## BEBYGGELSENS OCH OMRÅDETS KARAKTÄR

Inom området finns endast en lada av äldre karaktär med stall, höskulle och garage. Stallbyggnaden har rödmålad träpanel med grått plåttak. På andra sidan vägen från ladan finns villabebyggelse i en respektive två våningar. Villabebyggelsen består både av träpanel i

olika färger samt pustade fasader. Det föreslagna planområdet omfattas av ett relativt öppet landskap

#### UTREDNINGSBEHOV VID DETALJPLANEPROCESS

Vid genomförande av en detaljplaneprocess behövs flera olika utredningar göras utifrån de kända planeringsförutsättningarna. I detta skede har följande utredningar bedömts behövas:

- Geoteknisk/markmiljöteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Eventuellt en arkeologisk-utredning. Beslut om denna styrs av yttrande från Länsstyrelsen.

Utredningsbehovet kan expanderas i en planprocess om ny information uppstår.