



Detaljplan för del av Valdemarsvik 4:4, Valdemarsviks kommun (Sparbankshallen)



Plangräns markerat med rött. Karta från Lantmäteriet.

Plan- och genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för del av Valdemarsvik 4:4 (Sparbankshallen)

GRANSKNINGSSHANDLING

Upprättandedatum: 2023-04-26

Samråd tid 2023-06-16 - 2023-08-25

Granskningstid 2023-10-27 – 2023-11-10

Diarienummer: MBNV-2023-278



Sammanfattning

Planområdet ligger nordväst om centrala Valdemarsvik och omfattar befintlig bebyggelse i form av en ishall med komplementbyggnad, del av Fifallaån samt en besöksparkering. Gällande detaljplan är stadsplan 05-VAK-148 ”Norra industriområdet vid Norrgatan”, vilken är antagen 1963 och medger industriverksamhet samt allmän plats. Det aktuella planförslaget avser att säkra den befintliga användningen, samt möjliggöra viss flexibilitet i framtida användning. Detaljplanen ersätter delar av den gällande stadsplanen från 1963.

Marken som planförslaget avser ägs idag av Valdemarsviks kommun.

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks kommuns översiktsplan från 2018.

Valdemarsviks kommuns bedömning är att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, då genomförandet endast säkrar den redan befintliga användningen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att säkra den verksamhet som utövas på platsen idag (ishall). Genom användningen besöksanläggning skapas även en viss flexibilitet för framtida användning. Planen ämnar även att fastställa för verksamheten kompletterande bebyggelse samt besöksparkering.

Handlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A3 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen

Inga utredningar har genomförts i framtagandet av detaljplanen.



Planområde (omfattning och lokalisering)

Planområdet ligger längs med Norrgatan cirka 1 kilometer norr om centrala Valdemarsvik.

Planområdet omfattar del av fastigheten Valdemarsvik 4:4. Inom planområdet finns idag en ishall med tillhörande komplementbyggnader samt parkering. Området omfattar cirka 1 hektar.

Gällande detaljplan medger industriändamål samt allmän plats (gata och park).

Planområdet avgränsas av natur i väster, Norrgatan i öster samt två infartsvägar i norr och söder.



Figur 1 Illustration över planområdet. Framtagen av Carlstedt Arkitekter AB.



Ärendehantering

I detta avsnitt beskrivs den gång som ärendet hittills har haft i planprocessen samt vilket planförfarande detaljplanen genomgår.

Ärendets gång och tidplan

Det är Valdemarsvik kommun som har tagit initiativ till detaljplanen. Beslut om planbesked fattades av Miljö-och byggnämnden 2022-12-15 MBN § 152. Planförslaget har därefter arbetats fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Carlstedt Arkitekter.

Samråd för detaljplaneförslaget pågick mellan 2023-06-16 och 2023-08-05.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Skede	Tidplan	Pågår/Genomfört
Samråd	Kvartal 2 2023	Genomfört
Granskning	Kvartal 4 2023	Pågår
Antagande	Kvartal 4 2023	
Lagakraft ¹	Kvartal 1 2024	

Förfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande PBL (2014:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens ramar

Detaljplanen har arbetats fram i enlighet med Plan-och bygglagen (2010:900), Boverkets föreskrifter (2020:5) samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Innehållsförteckning

Detaljplan för del av Valdemarsvik 4:4, Valdemarsviks kommun (Sparbankshallen)	1
Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte	2
Handlingar	2
Genomförda utredningar tillhörande detaljplanen	2
Planområde (omfattning och lokalisering).....	3
Ärendehantering	4
Innehållsförteckning	5
Planförslag	6
Bebyggelse	6
Allmänna platser	6
Kvartersmark	7
Administrativa bestämmelser	9
Övrigt	9
Genomförandebeskrivning	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	12
Teknisk försörjning	12
Ekonomiska frågor	13
Hur berör detaljplanen dig?	14
Planeringsförutsättningar	14
Kommunens tidigare ställningstaganden	14
Nationella intressen och mål	15
Mark och vatten	16
Miljöförhållanden, risk och säkerhet	19
Gestaltning och kulturvärden	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	21
Offentlig service och kommersiell service	21
Sociala aspekter	22
Miljökonsekvenser	23
Undersökning av betydande miljöpåverkan	23
Miljökonsekvensbeskrivning	23
Medverkande tjänstemän	23



Planförslag

Planen syftar till att säkra den verksamhet som bedrivs på platsen idag vilket innefattar ishall. Användningen besöksanläggning skapar även en viss flexibilitet för eventuell framtida användning av hallen. Planen ämnar även att säkerställa för verksamheten kompletterande bebyggelse samt besöksparkering.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att allmän platsmark övergår till kvartersmark (gata och parkmark). Gällande plan medger park på platsen som idag nyttjas som besöksparkering. Ett genomförande av planen innebär alltså ingen förändring i hur platsen nyttjas idag, utan fastställer endast den rådande markanvändningen.

Fifallaån rinner i nordväst-sydöstlig riktning genom planområdet och omfattas av strandskydd. Då ishallen ligger cirka 15 meter från ån kommer strandskyddet upphävas för all kvartersmark.

Bebyggelse

Planen avser endast att befästa den bebyggelse som redan finns på platsen idag samt möjliggöra för mindre åtgärder som anses nödvändiga för utveckling av verksamheten.

Ishallen står inte i nära anslutning till annan bebyggelse undantaget norrut, där kommunala verksamhetslokaler finns. Någon betydande skuggning av övrig bebyggelse förekommer därför inte.

Allmänna platser

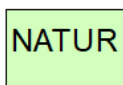
Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Användning



Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I planförslaget säkerställer markanvändningen GATA angöringen till den befintliga verksamheten norr om planområdet.



Natur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Användningen NATUR används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Fifallaån och grönytan i direkt anslutning till ån planläggs som NATUR med syftet att säkerställa möjligheten till en grön öppen dagvattenhantering som kan fungera som en utjämning vid framtida skyfall.

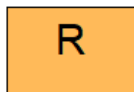
Huvudmannaskap för allmänna platser

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna vilket också är fallet i denna detaljplan.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Detaljplanen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

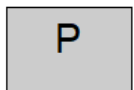
Användning



Besöksanläggning – PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Användningen *Besöksanläggningar* används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter.

Användningen Besöksanläggning möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa befintlig användning på platsen och öppnar upp för viss flexibilitet i användningen.



Parkering – PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Användningen *Parkering* ska användas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Möjliggör detaljplanens syfte genom att säkerställa att parkeringsbehovet till området uppnås.

Den besöksparkering som i planförslaget utpekats för parkering ligger enligt gällande detaljplan på allmän platsmark, park. Den nya detaljplanen föreslår att ytan för besöksparkering övergår till kvartersmark med användningen parkering för att säkerställa att befintlig verksamhets parkeringsbehov kan tillgodoses.

Omfattning

För att styra bebyggelsen inom kvartersmarken används olika begränsningar. Syftet med att styra omfattningen av ny bebyggelse är

Plan- och bygglövskontoret



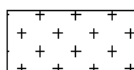
Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur som är anpassad utefter områdets förutsättningar och behov.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Mark som är reglerad med prickar innebär att byggnation inte får ske inom området. Prickmark har placerats i syftet att säkra markyta från att bebyggas till förmån för underjordiska ledningar samt skapa markreservat för allmännyttig körtrafik.



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Mark som är reglerad med kors innebär att endast komplementbyggnader får uppföras inom området. Bestämmelsen syftar till att fastställa komplementbyggnaden strax norr om ishallen.

e₁ - Största byggnadsarea är angivet värde i m². 2 kap. 6 § 1 PBL

Byggnadsarea (BYA) är den area som en byggnad upptar på marken, detta inkluderar även markavtryck för komplementbyggnader. Bestämmelsen reglerar hur i detaljplaneförslaget hur stor komplementbyggnad som går att tillskapa i norra delen av planområdet.

h₁ - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter PBL 2 kap. 6 § 1 PBL.

Huvudbyggnadens nockhöjd får uppgå till det högst angivna meterantalet i h₁-bestämmelsen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens nockhöjd. Planbestämmelsen säkerställer att byggnaden harmoniserar i höjd med övriga industribbyggelse längs med Norrgatan och därmed inte påverkar landskapsbilden negativt. Komplementbyggnaden strax norr om ishallen regleras också med h₁-bestämmelse som syftar till att säkerställa komplementbyggnadens nockhöjd.

Placering

Placeringsbestämmelser används för att reglera byggnadsverks placering inom tomten eller i förhållande till omgivningen.

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avstånd mellan byggnads fasad och väg erhålles för att skapa fria siktlinjer för besökande och passerande trafik.



Utförande

Utförandebestämmelser används för att reglera byggteknik och markens genomsläpplighet.

b₁. Marken ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 12 § 1 st

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken på parkeringen inte ska hårdgöras och därmed möjliggöras för viss dagvattenhantering inom planområdet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6§

Ett markreservat begränsar användningen av området och ska enbart användas för ledningar med allmännyttigt ändamål. Valdemarsviks kommun och E:on Energidistribution AB har befintliga ledningar i marken inom planområdet som behöver säkerställas. Ett u-område ger ledningsägaren möjlighet att bibehålla det ledningsstråk som finns i marken inom angivet u-område.

Z₁ Markreservat för allmännyttig körväg, PBL 4 kap. 6§.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa räddningsväg väster om befintlig byggnad. Motivet är att säkra framkomlighet för allmännyttig trafik till de kommunala verksamhetslokalerna norr om planområdet.

Övrigt

a₁- Strandskyddet är upphävt, PBL 7 kap. 18 §c punkt 1
Fifallaån som rinner genom planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 § Miljöbalken.

Valdemarsviks kommun avser att upphäva strandskyddet inom samtlig kvartersmark inom planområdet.

För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att minst ett av de skäl som fastslås i 7 kap 18 §c i Miljöbalken kan hävdas. Som särskilt skäl tillämpas 7 kap. 18 §c punkt 1 och 5 då området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt för att möjliggöra för drift och underhåll av allmännyttiga underjordiska.



Genomförandebeskrivning

Genomförandefrågoravsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Markägförhållanden

Fastigheten Valdemarsvik 4:4 ägs av Valdemarsviks kommun. Planens genomförande säkrar ishallens användning och möjliggör en framtida försäljning av ishallen med komplementbyggnad till privat aktör.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Valdemarsviks kommun är huvudman för allmän plats (gata och natur) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggnader, drift och underhåll inom kvartersmark.

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Valdemarsviks VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningarna med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Detaljplanen möjliggör endast för mindre tillbyggnader och några nya anslutningspunkter bedöms inte krävas.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

El, tele etc.

Befintliga byggnader är anslutna till el och telenät. Eon energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

Det finns markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge inom planområdet. Vid markarbete måste kablarnas läge säkerställas innan markarbete påbörjas.

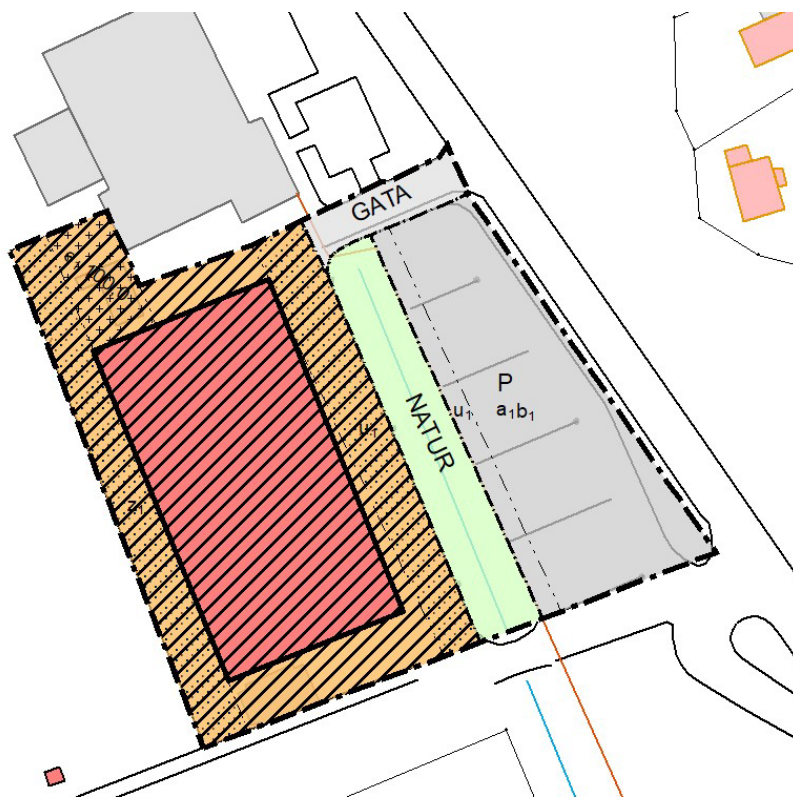
Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt eller ändringar av ledningar bekostas av byggherren.

Inga nya anslutningspunkter eller flytt av ledningar krävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning och fastighetsbildning för besöksändamål på kvartersmark. Det man från kommunen för närvarande är överens om att sälja till köparen är nedan skrafferat område:



Karta 1 Fastighetskonsekvenskarta. Skrafferat område styckas av till ny fastighet. Övrig mark fortsätter tillhöra fastigheten Valdemarsvik 4:4.

Fastighetsreglering

Planförslaget möjliggör för följande fastighetsreglering:

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

- Ytan för besöksanläggning och tillhörande komplementbyggnad styckas av för att möjliggöra framtida försäljning. Övrig mark fortsätter att tillhöra fastigheten Valdemarsvik 4:4.

Behov av nya rättigheter

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Följande rättighet bör skapas:

- Inom u markerat område på plankartan finns befintliga ledningar för vatten och spillvatten tillhörande Valdemarsviks kommun. Dessa bör skyddas med en ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Valdemarsviks kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Gator och parkering

Detaljplanen tillåter ingen utbyggnad av nya gator.

Besöksparkering till ishallen regleras inom kvartersmark.

Parkeringsytan är befintlig och kommer inte att ändras i samband med detaljplanens genomförande.

Teknisk försörjning

Ledningar

Strax öster om ishallen löper allmänna ledningar för vatten och spillvatten och öster om Fifallaån på parkeringsplatsen går fiberledningar.

Ledningarnas framtida åtkomst säkras genom att ett markreservat skapas för dessa vilket betecknas med u på plankartan.

Planens genomförande innebär inte att några ledningar behöver flyttas.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Bebyggelsen är ansluten till det befintliga allmänna vatten-

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

och spillvattennätet. Kapaciteten bedöms vara god och ledningarna behålls i nuvarande lägen. Inga nya ledningar tillkommer.

Dagvatten

Detaljplanen medför ingen ombyggnation av befintliga dagvattenledningar och inga nya dagvattenledningar tillkommer. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunala riktlinjer och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten. Då planläggning sker efter rådande markanvändning leder ett genomförande av planen inte till att någon ytterligare markyta hårdläggs.

Ett genomförande av planen bedöms således inte leda till att dagvattenhanteringen inom planområdet försvåras.

El, tele, bredband

Befintliga ledningar behålls i nuvarande lägen, detaljplanens genomförande kräver inga nya anslutningar.

Fjärrvärme

Befintlig bebyggelse är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

Byggnation

Störningar under byggtid

Ett genomförande av detaljplanen innefattar ingen ny byggnation, därav bedöms ett genomförande inte resultera i några störningar under byggtid.

Brandskydd

Byggnationen är befintlig och tillträdet för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Väst om ishallen planläggs som räddningsväg för att säkra framkomlighet för räddningstjänstens fordon fram till kommunens verksamhetslokaler norr om planområdet. Utrymmet är befintligt och medför inte några förändringar i den fysiska miljön.

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns en ishall med tillhörande komplementbyggnad norr om ishallen. Utöver detta finns ingen ytterligare bebyggelse inom planområdet.

Vid ombyggnad eller eventuell nybyggnation inom planområdet bör en riskutredning avseende transporter av farligt gods på Norrgatan upprättas.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får små inkomster vid försäljning av kvartersmark, då det endast är små markområden som ska regleras. Inom planområdet äger

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

kommunen fastigheten Valdemarsvik 4:4 varifrån delar ska regleras till en ny fastighet.

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Planförslaget innebär inte några nya kostnader för drift och underhåll.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats i samband med detaljplanens uppförande. Planavgift anses därmed erlagd och ingen planavgift tas därmed ut i samband med bygglovsprövningen.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Kostnader för utbyggnad och drift av allmän plats

Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera några nya driftskostnader.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar drift och underhåll inom kvartersmark.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningsärendet handläggs av Lantmäteriet och förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

Anslutningsavgifter

Detaljplanens genomförande medför inte några anslutningsavgifter.

Hur berör detaljplanen dig?

Detaljplanen föreslås endast tillåta befintliga användningen av området. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte medföra några förändrade förutsättningar för närliggande fastighetsägare och rättighetshavare.

Planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs de förutsättningar som finns inom detaljplaneområdet och intill det. Sådant som har bidragit till detaljplanens utformning helt enkelt.

Kommunens tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan från 2018 ska mark för verksamhet finnas tillgängliga i kommunens samtliga tätorter.

Översiktsplanen påpekar även att kommunen ska stäva efter att utveckla Valdemarsvik till ett levande centrum med ett rikt utbud av service.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Ett genomförande av detaljplanen medför att verksamheten (ishall) säkras. Detta bedöms vara ett steg i rätt riktning för att utveckla kommunen till en arena för en aktiv livsstil som uppges i Vision 2025.

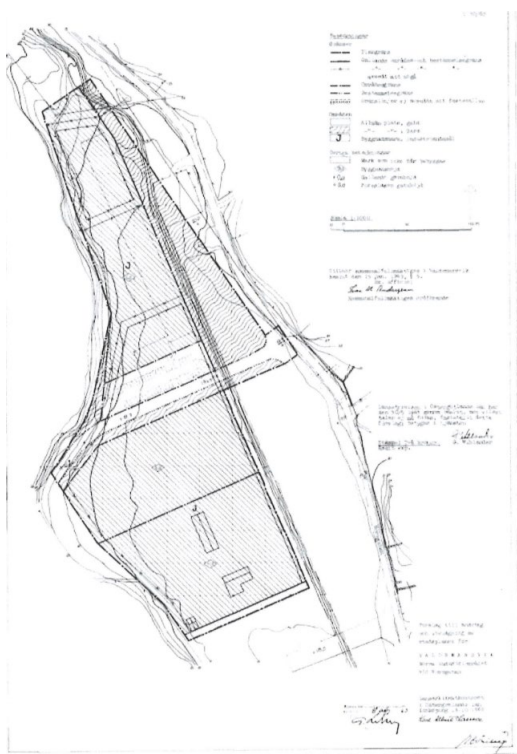
Ett genomförande av detaljplanen bedöms således vara förenligt med de intentioner som uppges i kommunens översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för aktuellt område är stadsplan 05-VAK-148 ”Norra industriområdet vid Norrgatan”, antagen av kommunfullmäktige Valdemarsvik år 1963. Planen medger industriverksamhet samt allmän plats (gata och park).

Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan inom planområdet att gälla. De delar av gällande detaljplan som inte ryms inom det nya planförslaget fortsätter att gälla.



Figur 2. Plankarta gällande stadsplan 05-VAK-148.

Detaljplaneprogram

Inget detaljplaneprogram finns för aktuellt område.

Övriga kommunala beslut och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i några kommunala beslut eller riktlinjer.

Nationella intressen och mål

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Nationella och regionala miljömål

Ett målområde inom det nationella folkhälsopolitiska målet är att åstadkomma en god och jämlik hälsa hos befolkningen genom att stärka människors handlingsutrymme och möjligheter till hälsosamma levnadsvanor. Detta bland annat genom att öka tillgängligheten till hälsofrämjande miljöer och aktiviteter. Detaljplanens genomförande säkrar det fortsatta nyttjandet av platsen för idrottsaktiviteter, vilket är i linje med det nationella folkhälsopolitiska målet.

Mark och vatten

Natur och vegetation

Större delen av det aktuella området är hårdgjort och bebyggt. Inom planområdet rinner Fifallaån, intill ån finns viss grönska. Besöksparkeringen är idag grusad. Väster om planområdet finns ett naturområde.

Vattenförekomsten Fifallaån som rinner genom planområdet har ID: WA88723752. Fifallaån har statusklassning Måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god kvalitet. Tillkomsten är naturlig.

Genom att befintlig utformning fastställs säkerställs att naturmarken i anslutning till vattendraget bibehålls samt att parkeringsytan inte hårdgörs vilket medför en naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget inte generera någon negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för Fifallaån.

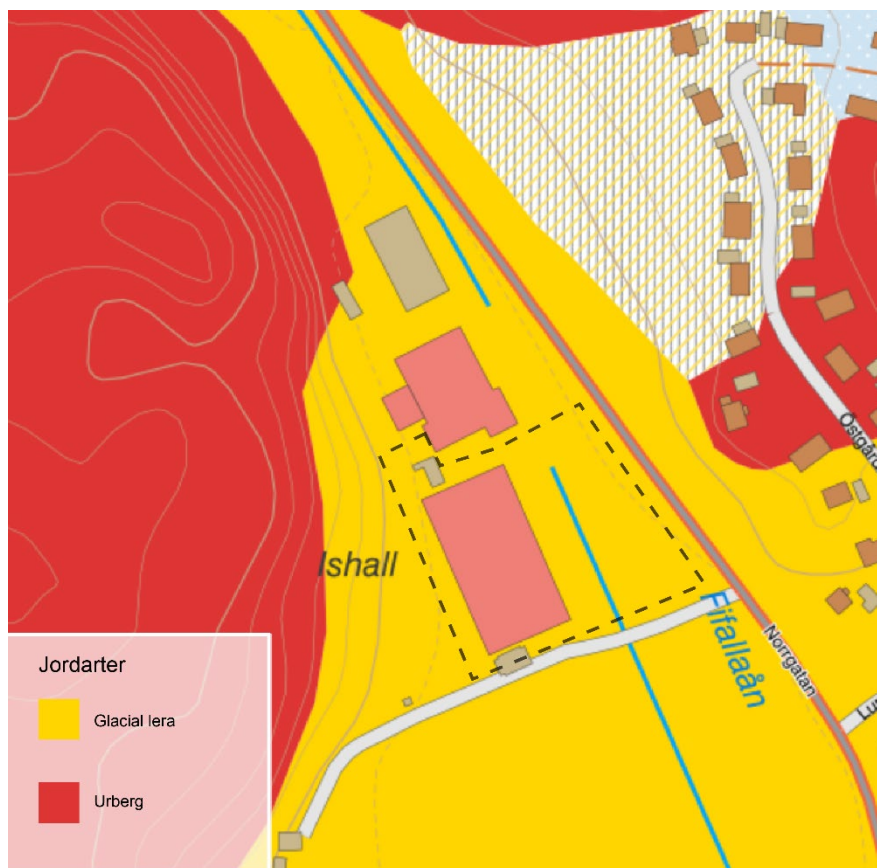
Ekosystemtjänster

Fifallaån rinner genom planområdet och bidrar med ekosystemtjänster i form av hantering av dagvatten. Då inga förändringar sker i bebyggelse påverkas inte ån.

Markförutsättningar

Geoteknik och stabilitet

Marken består huvudsakligen av glacial lera, se figur 3. Kommunen bedömer att detta inte påverkar befintlig bebyggelse. Grundläggning för den befintliga bebyggelsen är utförd på pålar. Vid behov av eventuell rekonstruktion av bebyggelsen bör grundläggning också utföras med pålning. Infiltration av vatten genom glacial lera sker långsamt, vilket bidrar till ökad avrinning av dagvatten.



Figur 3 Jordarter. Karta från Statens Geologiska Undersökning

Erosion

Planområdet angränsar till aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt Statens Geologiska Undersökning (SGU).

Lera och silt antas enligt SGU vara potentiellt skredkänsliga, men markens skredkänslighet påverkas även av faktorer som marklutning, hållfasthetsegenskaper och provvattentryck.

I SGUs kartdatabas tas endast hänsyn till jordart och marklutning, vilket gör att ett stort antal utpekade aktsamhetsområden har mycket begränsad risk för skred och ras.

Risken för skred inom planområdet bedöms sammantaget vara låg. Då planområdet planläggs enligt rådande förhållanden bedöms ett genomförande av detaljplanen inte heller leda till någon ökad erosion- eller skredrisk.

Förorenad mark

Inom området finns idag inga kända föroreningar.

Då inga provtagningar tidigare har genomförts inom planområdet går det dock inte att utesluta att markföroreningar kan förekomma inom planområdet.

Då planområdet planläggs enligt rådande förhållanden bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera någon ökad risk sett till

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

företrad mark.

Vid markarbeten, byggnation eller andra förändringar som potentiellt kan generera negativ inverkan på människors hälsa eller miljön behöver frågan dock utredas vidare.

Vatten

Inom planområdet rinner Fifallaån i nordväst-sydöstlig riktning. Kommunen bedömer att ån inte påverkas av den befintliga bebyggelsen.

Strandskydd

Fifallaån omfattas av strandskydd i enlighet med 7 kap 13 och 14 § MB. Ishallen ligger cirka 15 meter från ån.

Strandskyddet föreslås upphävas inom samtlig kvartersmark inom planområdet.

För att upphäva strandskyddet krävs det att minst ett särskilt 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 då området redan är utbyggt. 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))

Kommunen bedömer även att det femte skälet kan anses tillämpningsbart då upphävande inom del av kvartersmarken avser markreservat för underjordiska ledningar. Ett upphävande av strandskyddet möjliggör och förenklar genomförande av eventuella reparationer av markgrävda/underjordiska ledningar som nyttjas av allmänheten. Således bedöms även det femte skälet i 7 kap § 18c Miljöbalken (1998:808) om i anspråkstagande för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Dagvatten

Besöksparkeringen består idag av grus. Längs ena långsidan angränsar parkeringen mot Fifallaån som rinner ut i havet. Ån fungerar som en grön och öppen dagvattenlösning, som vid behov även fungerar som en utjämning vid skyfall. I övrigt består planområdet av hårdgjorda ytor. I väst finns ett skogsparti som sluttar mot planområdet.

Översvämning och skyfall

Enligt kommunens översiktsplan riskerar Fifallaån att svämma över vid kraftiga regn eller snabb snösmältning. För att förbygga att Fifallaån ska översvämmas har Valdemarsviks kommun ett flertal pågående riskreducerande projekt.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Bland annat finns ett pågående projekt med reovering av kulvertar längs Fifallaån i riktning norr om planområdet. Inom planområdet har även kulvert reoverats i närtid. Under 2025 planeras även fördröjningsmagasin att anläggas i närområdet, och dammlucka norr om ishallen bytas ut.

Samtaget bedöms de pågående riskreducerande projekten minska risken för att Fifallaån ska översvämmas inom planområdet. Då detaljplanen endast avser att fastställa den nuvarande markanvändningen bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera någon ökad översvämningsrisk inom planområdet.

Dricksvatten och avlopp

Ishallen är ansluten till det kommunala nätet, kapaciteten bedöms vara god.

Inga förändringar kommer att ske i området till följd av detaljplanens genomförande. Miljökvalitetsnormer för vatten förväntas inte överskridas.

Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Ljudmiljö och buller

Genomförandet av planen förväntas inte generera ökat buller eftersom planen enbart säkrar befintlig användning. Närmsta villabebyggelse ligger cirka 90 meter öster om planområdet. Det finns även en höjdskillnad mellan villabebyggelsen och planområdet, där villabebyggelsen ligger högre upp än planområdet och Norrgatan.

Miljökvalitetsnormer för buller

Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormer för buller inte överskrids.

Luftkvalitet

Detaljplanens genomförande påverkar inte luftkvaliteten jämfört med dagsläget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Farligt gods

Enligt kommunens översiktsplan utger Norrgatan som går strax öster om planområdet rekommenderad transportled för farligt gods.

I översiktsplanen har kommunen även tagit fram riktlinjer för skyddsavstånd som bör uppnås vid bygglovsärenden och detaljplanering.

Skyddsavståndet baseras på en verksamhets art och lokalisering. Idrottsanläggningar ska om möjligt placeras minst 200 meter från transportleder för farligt gods. Vid avsteg från detta ska en riskbedömning genomföras.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Befintlig ishall är belägen cirka 60 meter väst om Norrgatan.

Enligt Trafikverkets karttjänst, den nationella vägdatatabasen (NVDB) avser Norrgatan en så kallad sekundär transportled. Detta innebär att vägen endast bör nyttjas vid lokala transporter mellan primärt vägnät och mottagare och leverantör.

Längs Norrgatan finns verksamheter av karaktärerna gym och förskola. De befintliga verksamheterna längs vägen bedöms inte avse sådana som hanterar farligt gods/farliga ämnen i sin verksamhetsutövning.

Den totala årsdygnstrafiken (ÅDT) för tunga fordon på Norrgatan uppgår enligt NVDB till 26 – 50 fordon vilket anses vara relativt lågt. Liksom Norrgatan är Storgatan, belägen cirka 700 meter sydöst om planområdet klassad som sekundär transportled för farligt gods. Årsdygnstrafiken för tunga fordon som färdas längs Storgatan till centrala Valdemarsvik är 201 – 400 fordon vilket alltså är betydligt fler fordon än vad som färdas på Norrgatan. Kommunen bedömer därmed att frakt av farligt gods främst genomförs via Storgatan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller generera ett ökat trafikflöde längs Norrgatan, eller ge upphov till ytterligare transporter av farligt gods.

Sammantaget bedöms riskerna kopplade till transporter av farligt gods vara låg inom och i anslutning till planområdet.

Vid händelse av om- eller nybyggnation inom planområdet bör dock riskerna kopplade till transporter av farligt gods beaktas.

Radon

Planområdet ligger inom område med normala radonvärden och befintliga byggnader används endast för tillfällig vistelse.

Risk och säkerhet

I processen för istillverkning används ammoniak, vilket kan vara skadligt vid hög exponering. I den aktuella ishallen används ett så kallat fullständigt indirekt system, vilket vid händelse av utsläpp endast medför små hälsorisker för människor i ishallens omgivning. Utsläpp från en ishall genererar vanligtvis ett riskavstånd på cirka 100 meter.

Vid eventuellt läckage eller annan olycka finns utrymningsvägar i den östra och södra delen av ishallen.

Gestaltning och kulturvärden

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns en fornlämning i form av en stensättning cirka 200 meter väster om planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på fornlämningen.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Bebyggelse

Norr och söder om planområdet finns industribeachbyggelse. Öster om planområdet, på andra sidan Norrgatan, finns ett villaområde. I väst angränsar planområdet till ett naturområde.

Det finns inga kulturmiljövärden som riskerar att påverkas av detaljplanens genomförande.

Gator och trafik

Tillgänglighet

Planområdet angränsar i öster till Norrgatan. Från Norrgatan finns två infartsvägar till planområdet som nyttjas som angöring till ishallen, grannverksamheten samt till hus som ligger på naturmark cirka 100 meter sydväst om planområdet.

Befintlig gatustruktur bedöms inte påverkas av planens genomförande. Ytan i anslutning till Norrgatan nyttjas idag som besöksparkering. Gällande detaljplan medger allmän plats (parkmark). Detaljplanen kommer reglera användningen för att säkerställa möjligheten till besöksparkering även i framtiden. Det finns cirka 75 parkeringsplatser på parkeringsytan, två parkeringsplatser för rörelsehindrade vid ishallens entré, samt två parkeringar för bussar öster om ishallen.

Närmaste busshållplats finns vid Vammarskolan, cirka 800 meter från planområdet. Hållplatsen trafikerar av buss som trafikerar Valdemarsvik-Norrköping. Mellan busshållplatsen och ishallen går det att till stora delar röra sig längs villagator och gångväg. Längs Norrgatan, mellan korsningen Norrgatan/Lundavägen och ishallen, saknas gångväg. Från korsningen Norrgatan/Lundavägen finns gångväg längs hela vägen söderut. Cykelväg i anslutning till ishallen saknas.

Ett flertal projekt som i förlängningen kommer leda till att ishallen blir mer tillgängligt är pågående. Bland annat planeras en GC-väg som sträcker sig längs hela Norrgatan till det aktuella planområdet att anläggas. Även hastighetsreducerande åtgärder, såsom chikan planeras vilket även ökar möjligheten för cyklister och gångtrafikanter att ta sig till området samt ökar trafiksäkerheten.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till el, vatten och avlopp, fiber och tele. Inga nya anslutningar är aktuella.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av avfall. Fastighetsägaren ansvarar för avfallshantering för den egna fastigheten.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet ligger inom en kilometer från centrala Valdemarsvik, där det finns ett utbud av service i form av bland annat dagligvaruhandel.



Sociala aspekter

Befintlig byggnad används idag som ishall. Inga bostäder finns inom planområdet. Ishallen är av betydelse för allmänheten, skolor och föreningar.

Genom detaljplan säkerställs att ishallens verksamhet kan fortsätta bedrivas på platsen.

Jämställdhet och mångfald

Kvinnor och mäns sammantagna upplevelser av sin möjlighet att ta del av informationen om nämndens verksamheter och nämndens erbjudande till dialog och samverkan ska vara likvärdig. Planprocessen ska rymma aktiviteter så att kvinnor och män har likvärdiga möjligheter att delta och påverka lokalisering, innehåll och kvalitéer i bebyggelsemiljön.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär inga förändringar i den fysiska miljön.

Ishallen är utformad med huvudentré mot Norrgatan, vilken är tillgänglighetsanpassad.

Trygghet

Detaljplanens genomförande påverkar inte tryggheten i området. Kring planområdet finns stora öppna ytor med gles bebyggelse, i väster angränsar planområdet till skog.

Detaljplanen möjliggör fortsatt användning av ishallen, vilket bidrar med rörelse i området.

Rekreation

Inom planområdet finns inga rekreationsområden. Väster om området finns ett större naturområde med kuperad terräng som antas kunna nyttjas till rekreation. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på omkringliggande rekreationsområden.

Barnperspektiv

Området är relativt bilorienterat vilket innebär en begränsad möjlighet för barn att självständigt ta sig till planområdet. Norrgatan är idag försedd med gångväg från centrala Valdemarsvik fram till korsningen Norrgatan/Lundavägen. De sista cirka 100 metrarna mot ishallen saknar gångväg.

Det finns idag pågående projekt med att anlägga en GC-väg längs Norrgatan. Utöver detta planeras Norrgatan att förses med hastighetsreducerande åtgärder i form av chikan.

Dessa åtgärder ökar trafiksäkerheten i området och möjliggör för barn att i större utsträckning självständigt ta sig till ishallen. De avsedda åtgärderna har även en förutsättning att minska bilberoendet för att ta sig till ishallen. Minskad trafik i området ökar vidare trafiksäkerheten i området, och möjliggör ytterligare för unga och vuxna att ta sig till planområdet.

Plan- och bygglovskontoret



Söderköpings kommun
Valdemarsviks kommun

Genom detaljplanen säkerställs även den befintliga verksamheten på platsen vilket bedöms som positivt för barn och ungdomars möjlighet till rörelse och fysisk aktivitet.

Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan. En undersökning av betydande miljöpåverkan togs fram 2023-04-26 och har i samråd med Länsstyrelsen visat att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan har uppdaterats den 2023-10-26.

Miljökonsekvensbeskrivning

Då detaljplanen inte bedöms ha någon betydande miljöpåverkan har inte någon miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Medverkande tjänstemän

Douglas Nilsson, planarkitekt

Aline Eriksson, plan-och bygglovschef

Planhandlingarna har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen i Söderköpings kommun genom planarkitekt Douglas Nilsson i samarbete med Carlstedt arkitekter AB.