



# Detaljplan för Fyrtorp 1:18, 1:19 och del av 1:107

PLAN.2012.7

Valdemarsviks kommun

**Antagandehandling  
Planbeskrivning**

Upprättad 2024-03-19

Antagen 2024-03-28 MBN §40

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar .....	3		
<b>SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>3</b>		
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>		
<b>PLANFÖRFARANDE .....</b>	<b>4</b>		
<b>FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....</b>	<b>4</b>		
<b>PLANDATA.....</b>	<b>4</b>		
Läge, areal och omfattning .....	4		
Markägoförhållanden .....	5		
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>		
Översiktliga planer och program .....	5		
Befintliga detaljplaner.....	5		
Program.....	6		
Områdesbestämmelser och förordnanden .....	6		
( <i>strandskydd, biotopskydd, naturreservat</i> ) .....	6		
Riksintressen .....	7		
Kommunala beslut .....	8		
Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)....	8		
		<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>9</b>
		Natur .....	9
		Miljöförhållanden .....	9
		Bebyggelseområden .....	11
		Friytor.....	13
		Vattenområden.....	13
		Gator och trafik.....	13
		Teknisk försörjning.....	14
		Sociala frågor .....	15
		<b>GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>16</b>
		Organisatoriska frågor .....	16
		Fastighetsrättsliga frågor .....	17
		Ekonomiska frågor .....	18
		Tekniska frågor.....	18
		Konsekvenser av planens genomförande .....	18
		<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET .....</b>	<b>20</b>

## Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta 2024-03-19
- Planbeskrivning inkl. genomförande 2024-03-19
- Granskningsutlåtande (I, II och III samlat) 2024-01-24
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2024-01-22
- Fastighetsförteckning 2018-02-05 (Aktualitetsprövad 2024-01-22)
- Grundkarta 2017-11-07
- Granskningsyttrande I-III 2024-01-24
- Granskningsutlåtande 2024-03-20
- Miljökonsekvensbeskrivning 2014-05-23

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Miljöteknisk markundersökning, upprättad 2023-09-20, rev. 2023-11-18, Structor.

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet ligger inom Gryts skärgård som är en del av Östgöta-skärgården. Fyrudden med dess hamn är huvudort för en stor del av Gryts skärgård och med stor betydelse för transporter och service. Den bofasta delen av befolkningen har varit relativt konstant i Gryt-Fyrudden under 2000-talet medan antalet boende under sommarhalvåret ökar till det tredubbla.

Inför förnyade granskningen berör planområdet enbart delar av fastigheterna Fyrtorp 1:18, 1:19 och 1:107. Planområdet omfattade från början hela hamnområdet men har i tidigare skeden minskats ned till att inte omfatta hela hamnen med tillhörande vattenområde. Anledningen till att minska planområdet, ligger i att fortare möjliggöra för befintliga verksamheter att fortgå och utvecklas.

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018) och förstärker Fyrudden som en viktig nod mot skärgården genom att möjliggöra för en fortsatt och utökad service.

Planområdet omfattas av riksintressena för Naturvård och Friluftsliv, samt riksintresse för Turism & Friluftsliv, samt Obruten Kust. Till en mindre del omfattas planen av riksintresse för Kulturmiljö.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan, då verksamheten i hamnområdet inte väsentligt förändras i sitt innehåll och att förändringen av hamnverksamheten är mycket begränsad.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge befintliga byggnader ett bredare användningssätt men också att kunna möta framtidens behov av service genom att nya byggnader kan uppföras.

Detaljplanen syftar till att hamnverksamheten får ett vidare användningssätt och kompletteras med centrumverksamhet och tillfällig övernattnings, samt att byggrätterna utökas och blir mer flexibla. Anpassning görs till framtida havsnivåhöjningar och till Boverkets tidigare gällande allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

På befintliga fastigheter finns verksamheter som är betydande för Fyruddens hamn, såsom en butik och en restaurang. För restaurangen finns ett tillfälligt bygglov för en altan som framöver kommer att löpa ut. Detaljplanen ska möjliggöra för att altanen kan få ett permanent bygglov.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med normalt förfarande.

## 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

Fyrudden ligger 19 kilometer från Valdemarsvik och 22 kilometer från väg E22. Planområdet är ca 0,24 hektar stort och ligger öster om Gryts samhälle i Valdemarsviks kommun. Området avgränsas av väg 212 och kajen för Fyruddens hamn.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Fyrtorp 1:18, Fyrtorp 1:19 och Fyrtorp 1:107.



*Bild 1: Flygfotografi som visar hamnen och byggnader på platsen. Planområdet markerat med svart streckad linje. Källa: Carlstedt Ark. Flygfoto från Lantmäteriet.*

## Markägoförhållanden

---

Fastigheterna Fyrtorp 1:18 och 1:19 är privatägda. Valdemarsviks kommun äger Fyrtorp 1:107.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

---

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018).

Enligt översiktsplanen är Gryt-Fyrudden en viktig nod mot skärgården. Ett utbyggt vägnät, fungerande skärgårdstrafik, samhällsservice, målpunkter för besöksnäringen, genuin skärgårdsmiljö och ett strategiskt läge förhållandevis nära väg E22, gör området till ett av kommunens mest intressanta utvecklingsområden. Genom detta blir målsättningen tydlig att koncentrera boende, service och infrastruktur hit.

### Befintliga detaljplaner

---

För området gäller Detaljplan för Fyrtorp 1:79 del av m.fl. Fyrudden, laga kraft 1999-04-05. Genomförandetiden gick ut 2009-04-05.

Enligt den tidigare gällande detaljplanen får marken användas för hamn-, kontors- och handelsändamål inom anvisade byggrätter.

Denna detaljplan ersätter del av Detaljplan för Fyrtorp 1:79 del av m.fl. Fyrudden, laga kraft 1999-04-05. De delar som inte ersätts, fortsätter att gälla till dess att detaljplanen upphävs eller ersätts.

## Program

---

Valdemarsviks kommun tog med deltagandet i BACES<sub>1</sub>-projektet beslut om att utföra ett planprogram som därefter skall ligga till grund för att upprätta en ny detaljplan för Fyruddens hamn samt eventuellt för Ekön.

Kommunen har tagit fram ett planprogram som omfattar området längs väg 212 till Fyrudden samt området öster om vägen till Ekön från dess anslutning till väg 212, Program Fyrudden/Ekön med omnejd, samrådsversion 2012-10-25.

*”I Fyruddens hamn finns idag butik och restaurang med konferensmöjlighet och skeppsfournering. Här finns taxibåtstrafik och tilläggsplats med lokaler för kustförsvaret samt gästhamn för fritidsbåtar.. För att utveckla befintliga verksamheter och ge möjlighet till nyetablering av verksamheter måste befolkningsunderlaget bli större, tillgängligheten för besökare bli bättre och det måste ges möjlighet till expansion. Områdets resurser hamn, närhet till hav och skärgård, natur etcetera utvecklas till en året omverksamhet”.*

## Områdesbestämmelser och förordnanden

---

*(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)*

### **STRANDSKYDD**

Strandskyddet på Fyrudden sträcker sig 150 meter på land och 300 meter i vatten. Strandskyddet är upphävt i (tidigare) gällande detaljplan, men återinträder när en ny detaljplan upprättas. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas

och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Planområdet omfattar delar av det som idag utgör Fyruddens hamn, där strandskyddet upphävs. Det särskilda skäl som åberopas för upphävande i denna detaljplan är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## Riksintressen

---

Området omfattas helt av riksintressena för Naturvård och Friluftsliv enligt MB 3 kap. Dessutom ingår området i riksintresse för Turism & Friluftsliv, samt Obruten Kust enligt MB 4 kap. Området gränsar till riksintresset för Kulturmiljövård enligt MB 3 kap.

### **NATURVÅRD**

Riksintresset motiveras av att den vidsträckta och finskurna Östgötaskärgården med sin mångfald av naturmiljöer och med flera sällsynta och hotade arter är en helt unik miljö av stort naturvärde.

Kommunens ambition är enligt översiktsplanen att stärka skärgårdsutvecklingen med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ny bebyggelse bör därför främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden på ett sådant sätt att unik kultur- och naturmiljö skyddas och att hänsyn tas till grön- och blåtytor för de boende. Planförslaget möjliggör endast för utveckling inom redan befintliga och exploaterade fastigheter. Planförslaget kan därmed inte antas ge skada på riksintresset.

### **FRILUFTSLIV**

Den vidsträckta och finskurna Östgötaskärgården är av utomordentligt stort värde för friluftslivet. Huvudkriterierna för utpekandet av riksintresse-området är: särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer, område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser, samt område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Kommunen avser att tillgodose riksintresset genom en ökad näring som i sin tur skulle kunna bidra till att möjliggöra skötsel av värdefulla områden genom ökad service. För att tillgodose riksintressena är det därför viktigt att viss mark i



skärgården kan upplåtas för exploatering. För att minimera intrånget behöver denna exploatering koncentreras till redan ianspråktagna områden. Planförslaget möjliggör endast för utveckling inom redan befintliga och exploaterade fastigheter, således kan det inte antas att planförslaget kommer att ge skada på riksintresset.

#### TURISM OCH FRILUFTSLIV SAMT OBRUTEN KUST

Kustområdet och skärgårdarna i Småland och Östergötland mellan Oskarshamn och Arkösund är utpekade som riksintresse för turismen och friluftslivet, samt obruten kust enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Kommunens ställningstagande är att bestämmelserna för riksintresset inte utgör hinder för tätortsutveckling eller lokalt näringsliv men måste anpassas till de höga natur- och kulturvärdena för att inte riskera att påtagligt skada intresset. Planförslaget antas inte medföra någon skada på riksintresset.

#### Kommunala beslut

---

Valdemarsviks kommun har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplanen för fastigheten Fyrtorp 1:107 m.fl. i syfte att utvecklas Fyrudden som ett ”nav” i Östersjön. Vidare är syftet att skapa en plats som är hållbar, dynamisk och attraktiv för såväl boende som besökare och företagare.

Miljö- och byggnämnden har 2011-11-21 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för Fyrudden och att detaljplanearbetet bekostas av BACES-projektet. Efter BACES-projektets avslut, bekostas planarbetet av Valdemarsviks kommun.

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)

---

En UBM har upprättats. Den samlade bedömningen är att detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.



# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Natur

---

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

Planområdet utgörs av befintligt hamnområde och innehåller ingen orörd naturmark. Planområdet ligger i ett landskap som är ett utpräglat kustlandskap. Detta karaktäriseras av en varierad topografi med dominerande barrskog som bryts av med områden av ädellövskog och beteshagar. Planen bör förhålla sig till den omgivande naturmarkens förutsättningar där det varierade kustlandskapet utgör karaktären och kvaliteten; den kuperade skogbevuxna terrängen, stränder med klippor och ängsmark.

Planområdet sluttar brant och nivåskillnaden är cirka 8 meter. Bebyggelsen ligger som lägst på en dryg meter över havsnivån. Ny bebyggelse ska anpassas till topografin.

### **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Inom området förekommer berg och morän.

## Miljöförhållanden

---

### **MILJÖKVALITETSNORMER**

Planförslaget antas inte överskrida miljökvalitetsnormer.

### **FÖRORENAD MARK**

Området är utpekade som ett område med potentiella föroreningar, till följd av drivmedelshantering. Handlingar hos kommunens miljökontor visar att det inom fastigheterna Fyrtorp 1:18 och 1:19 har funnits cisterner såväl under mark som ovan för förvaring av bränsle. Utanför planområdet inom fastigheten Fyrtorp 1:18 finns cisterner med drivmedel som förser den tankstation som ligger i hamnen. Det har dock inte gått att utläsa vad som har hänt med dessa sedan tillstånden utfärdades under 1970- och 1980-talet.

För att undersöka eventuella föroreningar inom området har en miljöteknisk undersökning genomförts av Structor. Genomförd undersökning visar på att det finns spår av drivmedelshantering inom området. De påträffade halterna är dock låga och bedöms inte innebära någon hälsorisk för



de människor som vistas inom området. I samband med undersökning påträffades arsenik i ett av proverna som togs inom detaljplaneområdet. Arsenik är inget branschspecifikt ämne vid drivmedelhantering och har antagligen kommit till platsen genom förorenade fyllnadsmassor.

Resultat av kompletterande provtagning visade att arsenikhalterna var låga och väl under riktvärdena för känslig markanvändning. Se miljöteknisk markundersökning, 2023-11-18, (Structor). Marken bedöms som helhet uppfylla kraven för den markanvändningen vilket detaljplanen avser.

## **RADON**

Detaljplaneområdet bedöms enligt gällande detaljplan som högriskområde för radon på grund av pegmatitberggrund. Speciellt i sprickzoner i berggrunden kan en förhöjd radiometrisk strålning finnas. För denna plan har någon särskild mätning av radon inte gjorts. En planbestämmelse införs att bebyggelse som inrymmer lokaler där människor kan vistas ska uppföras radonskyddat.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

### Framtida havsnivåhöjning

Fyruddens hamn ligger nära vattennivån. Kajkanten är cirka 1 m över vattenytan och större delen av planområdet ligger under 2 meter över dagens havsnivå. Ovanför denna nivå sluttar marken brant uppåt. Stora delar av området riskerar att översvämmas vid högvattenflöden om 100 år.

För att minska risken för olyckor och kostsamma fuktskador har flera kommuner valt att kräva en lägsta nivå för bebyggelse. Inom områden med beteckningen b<sub>1</sub> finns befintliga byggnader. Nyttjandet av dessa byggnader får fortgå. Vid bygglovsprövning inom befintliga byggnader som ligger lägre än 2,7 meter över havsytan får inte verksamheter tillkomma som tar skada av höga vattennivåer. Verksamheterna får inte heller medföra risker för miljön. Vid nybyggnad ska färdigt golv ligga minst 2,7 meter över vattenytan, alternativt anpassas när det gäller konstruktionen så att den inte tar skada av höga vattennivåer. Tillbyggnader av enklare konstruktion och som vid översvämning inte tar skada på miljön eller verksamheten får uppföras.

## Farligt gods och drivmedel

Transporter med farligt gods till hamnen utgörs idag av bensin och diesel till sjöbensinstationen. Farligt gods transporteras på väg 212 till Fyrudden. Bensinstationen ligger vid kajen. Det finns inget skydd mot olyckor eller översvämning kring pumpen.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) anger att vid nybyggnation av en bensinstation ska ett avstånd om 25 meter hållas från det utrymme som används som lossningsplats för tankfordon till platser där människor vistas så som bostäder och båtplatser. Det är rimligt att ta hänsyn till dessa regler vid planering av verksamheter kring befintlig tankstation.

Avståndet mellan den närmsta byggnaden för tillfällig vistelse och cisternen är ungefär 16 meter. Avståndet mellan byggnaden för tillfälligvistelse och tankstationen är drygt 26 meter.

## Trafik och andra störningar

Verksamheten inom planområdet bedöms inte vara störande eller medföra annan miljöpåverkan. Vid enstaka tillfällen under framför allt sommarhalvåret kan trafikintensiteten tidvis bli stor.

## Bebyggelseområden

Gryt är ett historiskt ”skärgårdscentrum” där det idag finns kyrka och äldreboende. Den ursprungliga hamnen, ”Gryts brygga” anlades 1947 när boende i Gryt fick behov av en hamn med bättre förutsättningar för att nå fiskeplatserna i den yttre skärgården. Fyruddens fiskehamn anlades 1953. Hamnen förvaltas sedan 1979 av Valdemarsviks kommun.

Fyrudden med dess hamn är idag huvudort för en stor del av Gryts skärgård med stor betydelse för transporter och service. Idag är Fyrudden en välbesökt hamn för fritidsbåtar istället för fiskehamn. I framtiden blir besöksnäring och servicesektorn de områden som kommer att erbjuda nya arbetstillfällen. För att skärgården och kustlandskapet fortsatt skall vara en levande bygd måste förutsättningarna att utveckla verksamheter stärkas. Fler arbetstillfällen ger möjlighet att upprätthålla såväl kommersiell service som samhällsservice. Detta är i sin tur avgörande för en attraktiv besöksnäring.



## **BEBYGGELSE**

En större byggnad i två plan mot hamnen och ett plan mot väg 212 uppfördes på 1950-talet och inrymmer butik och restaurang. Kustförsvaret har kontor och förvaring i en separat byggnad. Utöver dessa finns några mindre byggnader, pumpstation, transformatorstation, allmänt WC och avfallshantering i hamnen. Tankar för drivmedel finns i anslutning till kajen.

Byggnaderna i Fyruddens hamn har byggts efter behovet utan någon särskild anpassning till omgivande byggnader. Byggnaderna är tillkomna vid olika tidpunkter och delvis som på- och tillbyggnader. Byggnaderna har inga uttalade kulturhistoriska värden. Man kan säga att det utvecklats en typisk hamnmiljö. Funktionen är viktigare än utseende.

## **SERVICE**

Med ett allt starkare fokus på besöksnäringarna kommer olika typer av kommersiell service och samhällsservice att efterfrågas. Fyruddens hamn kommer att stärka sin roll som central ort för Gryts skärgård med omgivning. Ändamålen för byggnaderna är V<sub>1</sub> hamn med drivmedelsförsäljning, C *centrum*, samt O *tillfällig övernattnig*. I centrumändamålet inryms olika funktioner som till exempel handel och restaurang. Byggrätter anpassas till den befintliga bebyggelsen och ger även utrymme för ytterligare tillbyggnader inom hamnområdet. Balkong får byggas längs den södra fasaden på byggnad inom Fyrudden 1:19.

## **BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING**

Det är viktigt att mer estetisk hänsyn tas då nya byggnader eller tillbyggnader uppförs inom hamnen, framför allt eftersom en vackert utformad miljö är ett bra argument för marknadsföringen av Fyrudden och den omgivande skärgården. Nya byggnader skall utformas med hänsyn till omgivningens skala och med material som finns i omgivningen.

## **FORNLÄMNINGAR**

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

## **SKYDDSRUM**

Planområdet inrymmer inga skyddsrum.

## Friytor

---

### **PARK OCH NATURMILJÖ, LEK OCH REKREATION**

Inom detaljplaneområdet finns inga särskilda ytor för park, lek och rekreation avsatta. I anslutning till planområdet finns naturmarksområden, stränder, klippor och vattenområden som uppfyller behovet av ytor för rekreation och lek.

## Vattenområden

---

Planförslaget omfattar inte något vattenområde.

I anslutning till planområdet finns vattenförekomsten Hesselöfjärden som har ID: WA67802924.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) uppnår vattenförekomsten måttlig ekologisk status.

## Gator och trafik

---

### **VÄG OCH TRAFIK**

Fyruddens hamn är slutpunkt för länsväg 212. Trafikverket är väghållare för länsväg 212. Vägen avslutas med en större vändplats som också är angöring till hamnen.

Befintliga gator är angöringsgator/ punkter för hamntrafiken till väg 212. Den västliga anslutningen till väg 212 är brant. Den är enkelriktad och tillåter därför endast tillfart.

Inom och i anslutning till planområdet, förekommer vissa trafikrörelser till följd av de befintliga verksamheterna. Verksamheterna inom hamnen tar emot och distribuerar varor och gods. Detta sker idag både från väg 212 och från kajområdet. Inom hamnen hanteras drivmedel för båttrafiken. Upplag för detta finns utefter kajen. Detta innebär transport av farligt gods i anslutning till planområdet.

Planområdet inrymmer ingen yta avsedd för fordonstrafik. Planförslaget anses inte förändra trafiksituationen och uppskattas därmed inte ha någon större inverkan på trafiksituationen runt Fyruddens hamn.



## **BÅTTRAFIK**

Fritidsbåtar, skärgårdstrafik och transporter angör Fyrudden. I hamnens östra del finns en ramp för en transportpråm, varifrån byggnadsmaterial, kor för naturvårdsbete med mera transporteras ut i skärgården.

## **PARKERING**

Parkeringsituationen är under högsäsong ganska rörig på Fyrudden och många upplever att det är brist på parkeringsplatser. Det finns dock platser på längre avstånd från hamnen, men dessa nyttjas inte alltid fullt ut, på grund av avståndet. Kommunen tittar aktivt på alternativa parkeringar i närområdet (utanför planområdet), som kan förbättra situationen.

Planförslaget omfattar inga parkeringsmöjligheter.

## **UTFARTER**

Verksamheterna inom fastigheterna Fyrtorp 1:18 och 1:19 tar emot leveranser via väg 212. Därmed behålls utfartsmöjligheterna från väg 212, från gällande detaljplan.

Vid angöring av ny utfart till en allmän väg krävs tillstånd från Trafikverket enligt 39 § Väglagen.

## **KOLLEKTIVTRAFIK**

Fyrudden trafikeras genom Länstrafikens med buss, linje 464.

Skärgårdstrafiken trafikerar Gryts norra skärgård genom linje 776, som angör i hamnen. Även beställningstrafik förekommer.

## **CYKELTRAFIK**

Planförslaget innefattar inga cykelvägar eller möjlighet till cykelparkering.

Teknisk försörjning

---

## **VATTEN OCH SPILLVATTEN**

Planområdet ansluts till befintlig kommunal vatten- och avloppsanläggning.

## **DAGVATTEN**

Detaljplanen bedöms inte medföra några större förändringar i dagvattenavrinningen, eftersom området till stor del redan är hårdgjort och att tillkommande ny bebyggelse är i begränsad omfattning.

Kommunens miljökontor som har varit delaktiga i planarbetet bedömer att det dagvattenutsläpp som genereras från området inte kan antas få en betydande påverkan på vattenförekomsten Hesselöfjärden.

## **VÄRME**

Byggnader inom planområdets värms upp genom enskilda värmeanläggningar.

## **AVFALL**

Sophantering sker av kommunen anlita d entreprenör. Sophanteringens regleras genom kommunens avfallsplan.

## **EL OCH TELE**

Befintlig och planerad bebyggelse försörjs med el från befintlig transformatorstation och befintligt ledningsnät.

Tidigare användningsområde för E omfattas nu i stället av bestämmelsen för hamnverksamhet, centrumverksamhet och tillfälligvistelse. Den byggnad som tidigare använts som transformatorstation är inte längre i bruk, utan nyttjas numer som en förrådsbyggnad.

Befintlig och planerad bebyggelse försörjs med befintligt nät för tele och fibernät.

## Sociala frågor

## **TILLGÄNGLIGHET**

Planförslaget påverkar inte tillgängligheten till eller inom området.

## **TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET**

Planförslaget antas inte påverka tryggheten eller jämställdheten inom planområdet.

## **BARNPERSPEKTIV**

Planförslaget antas inte påverka barnperspektivet.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

---

#### TIDPLAN

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande.

<b>Samråd</b>	2013-06-05 – 2013-07-26
<b>Granskning I</b>	2016-05-02 – 2016-06-13
<b>Granskning II</b>	2018-03-05 – 2018-04-09
<b>Granskning III</b>	2021-02-05 – 2021-03-05
<b>Granskning IIII</b>	2024-02-21 – 2024-03-13
<b>Antagande</b>	Vår 2024
<b>Laga kraft</b>	Vår 2024

#### GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygglov i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

#### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Planförslaget innefattar ingen allmänplatsmark. Valdemarsviks kommun är huvudman för angränsande allmän plats. Trafikverket är väghållare för länsväg 212.

Varje exploatör och fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom sin kvartersmark genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el samt tele när anslutning



är aktuell. Omläggningar och ingrepp i allmänna ledningar som krävs för att genomföra detaljplanen ska ske i samråd med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören.

### NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning erfordras.

### Fastighetsrättsliga frågor

---

### FASTIGHETSILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Planområdet omfattar fastigheterna Fyrtorp 1:18, Fyrtorp 1:19 och del av Fyrtorp 1: 107. Valdemarsviks kommun äger Fyrtorp 1:107. Övriga fastigheter är privatägda. I samband med plangenomförandet behöver mindre fastighetsregleringar genomföras, som även berör Fyrtorp 1:21 enligt gällande detaljplan för den fastigheten.

Ungefärliga områden markeras med gult på karta nedan.

- Fyrtorp 1:107 avträder mark till 1:19,
- Fyrtorp 1:19 avträder mark till 1:107,
- Fyrtorp 1:19 avträder mark till 1:21, utanför planområdet.

Ansökan om fastighetsreglering görs till Lantmäteriet.



Bild 2: Kartbild som visar hamnen och byggnader på platsen. Nya området för fastigheten Fyrtorp 1:19 markerat med svart streckad linje. Områden aktuella för fastighetsreglering markerade med gult. Källa: Carlstedt Ark. Kartunderlag från Lantmäteriets fastighetskarta.



## Ekonomiska frågor

---

### **PLANEKONOMI**

Kommunen ansvarar för intilliggande allmän platsmark, samt den verksamheten som kommunen bedriver.

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

Upprättande av detaljplan med tillhörande utredningar och fastighetsreglering bekostas av kommunen.

Kostnaden för fastighetsreglering fördelas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Respektive fastighetsägare bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

---

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till de allmänna näten för el och VA.

Anläggnings- och anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren enligt gällande taxor.

### **UTREDNINGAR**

Miljöteknisk markundersökning genomförd av Structor. Undersökningen redogörs för under rubriken "Förorenad mark".

Konsekvenser av planens  
genomförande

---

### **KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP**

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och förstärker översiktsplanens intentioner att Gryt-Fyrudden ska vara en viktig nod mot skärgården.

### **MILJÖKONSEKVENSER – SAMMANFATTNING AV UBM**

För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet i en så kallad *Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)*. Planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömmas. För dessa planer ska bland annat en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. En MKB är upprättad i tidigare planskede där planområde omfattade hamnen som helhet, såsom hamnplanen, parkeringsytor, servicehus och ett stort vattenområde. MKB berör även gällande planområde och har använts som underlag för det här planförslaget. Planförslaget kan inte antas ge betydande miljöpåverkan, då det endast möjliggör för en småskalig utveckling inom redan verksamma serviceområde.

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

Detaljplanen ger förutsättningar för att stärka Fyruddens hamn som en mötesplats för Gryt-Fyrudden lokalt. Verksamheten inom planområdet har betydelse för den omgivande skärgården och kustområdet, genom att god kommersiell service och samhällsservice ger förutsättningar för en levande kust- och skärgårdsmiljö.

### **KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE SAMT ANDRA SAKÄGARE**

Planen medför vissa behov av ändrade fastighetsgränser. Fyrtorp 1:19, mark bör regleras till fastigheten från Fyrtorp 1:107 för att befintliga balkonger ska kunna inrymmas inom fastigheten. Mark bör regleras från Fyrtorp 1:19 till Fyrtorp 1:107 så att befintliga vattenledningar på kajen kommer att ligga inom den kommunalägda marken.

Planen medför inget behov av att bilda eller ombilda gemensamhetsanläggningar.

Befintliga servitut fortsätter att gälla inom planområdet.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsvik kommun.

### **Detaljplanen har upprättats av:**

Douglas Nilsson, Planarkitekt, Valdemarsvik kommun

Aline Eriksson, Plan- och byggchef, Valdemarsvik kommun

### **Samarbete har skett med:**

Per Nilsson, Planarkitekt, M5 Arkitektur AB, Linköping  
(Samråd och Granskning I)

Sofie Svensson, Plantekniker, M5 Arkitektur AB,  
Linköping (Granskning I)

Anna Maria Häggblom, Planarkitekt, Tyréns AB  
(Granskning II)

Karin Tibbelin, Planeringsarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB  
(Antagande)

Kajsa Blom, Arkitekt, Carlstedt Arkitekter AB (Antagande)