



Detaljplan för Ämtö 4:19 (Ämtö stugby), Gryt, Valdemarsviks kommun



Tillhör nämndsbeslut 2025-11-06 MBN § 80 PLAN.2017.15

Ankom: 2025-10-28 Ärende: PLAN.2017.15 Handling: 432229

GRANSKNINGSSHANDLING

Kommun: Valdemarsviks kommun

Diarienummer: PLAN.2017.15

Planens beteckning:

Upprättad: 2018-01-15 reviderad 2025-10-28

Samråd: 2018-02-12 - 2018-03-19

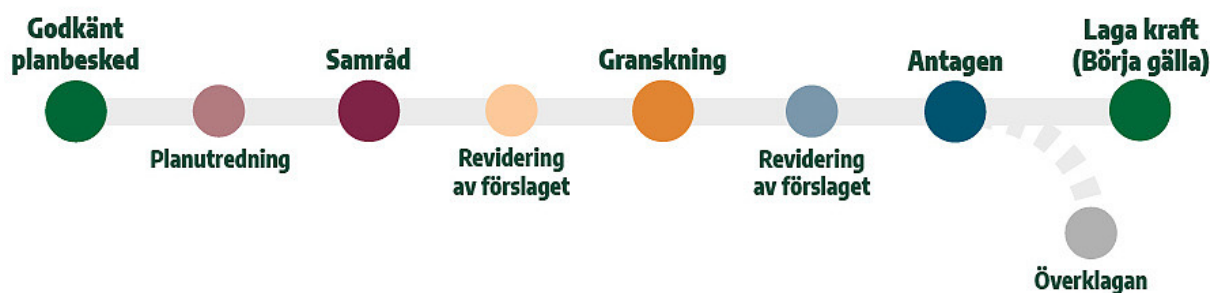
Granskning: 2025-11-20 – 2025-12-04



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten får användas inom ett specifikt område i en kommun. Den reglerar bland annat byggnaders utformning, placering och användning, samt offentliga platser och vägar.

Planprocessen



Figur 1: Bilden illustrerar detaljplaneprocessens olika steg.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider:

Samråd	Kvartal 1 2018
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 1 2026
Laga kraft ¹	Kvartal 1 2026

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Planhandlingar	2
Tidplan	2
Beskrivning av detaljplanen	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Mb	4
Läge, areal och omfattning	4
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
.....	6
Natura 2000	6
Riksintressen	7
Kommunala beslut	7
Tidigare dispenser	7
Behovsbedömning av detaljplan	8
Planförslag	8
Användning av mark och vatten	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Administrativa bestämmelser	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Miljöförhållanden	12
Bebyggelse	13
Byggnadskultur och gestaltning	14
Fornlämningar	14
Service	15
Skyddsrum	15
Friytor	15
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	16
Sociala frågor	17
Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Planeekonomi	18
Utbyggnad kvartersmark	18
Tekniska frågor	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Medverkande i planarbetet	19
Tillhörande utredningar	20



Beskrivning av detaljplanen

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge Ämtö stugby möjlighet att utvecklas i enlighet med dagens behov. Planförslaget innebär att byggrätterna justeras så att de överensstämmer med befintliga byggnader. Det möjliggör även ytterligare utveckling genom byggrätter för en samlings- eller serveringslokal, fler övernattningsstugor samt förbättrade sanitetslösningar med WC. Vidare skapar detaljplanen förutsättningar för att den planlagda ytan kan avstyckas och bilda en ny fastighet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och BFS 2014:5.

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.

Läge, areal och omfattning

Planområdet ligger inom del av fastigheten Ämtö 4:19 i Gryts skärgård. Planområdet ligger inom Ämtö Naturreservat som bildades av länsstyrelsen 1975. Arealen för planområdet är cirka 147 000 kvm. Planområdet omfattas av Natura 2000, riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för naturvården, riksintresse för friluftslivet och riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet samt obruten kust. Området ligger i angränsning till riksintresse för infrastruktur-farled.



Figur 2: Planområdet på ön Ämtö är inringat i rött.



Markägoförhållanden

Fastigheten Ämtö 4:19 är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018). Området är inte utpekatspecifikt, men i översiktsplanen står bland annat:

"Ny bebyggelse på öarna ska i första hand koncentreras till Kråkmarö, Kättilö, Ämtö, Stora Ålö, Bokö och Fångö för att minimera negativa konsekvenser för natur, kultur och friluftsliv."

Översiktsplanen konstaterar även att kommunen vill arbeta för att ge goda förutsättningar för företagande i skärgården.

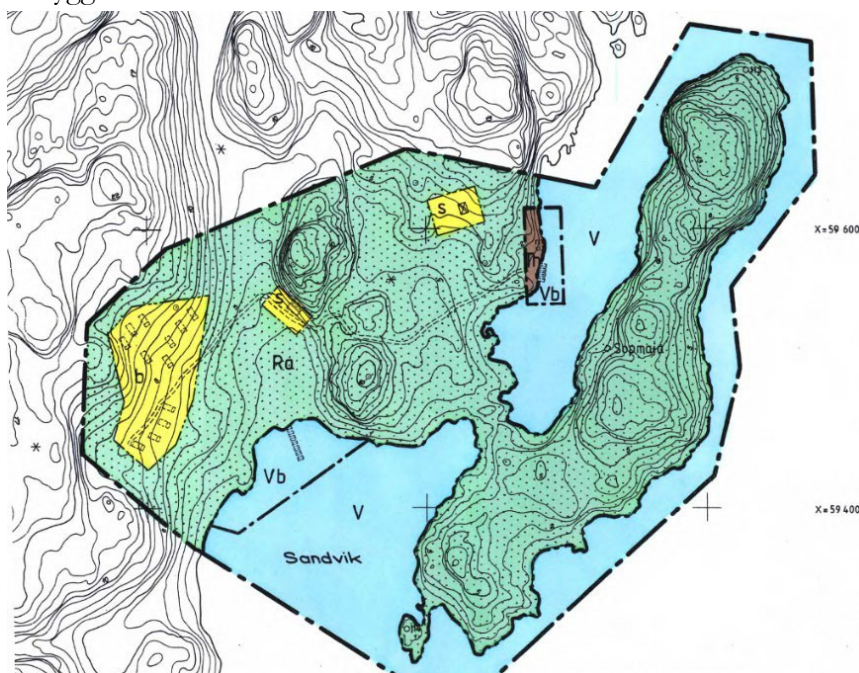
Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

"Förslag till byggnadsplan för stugby på fastigheten Ämtö 4:19, del av Valdemarsviks kommun".

Fastställd av byggnadsnämnden i Valdemarsviks kommun 1983-06-17. Genomförandetiden har gått ut.

Inom gällande detaljplan är hela området betecknat (Ra) friluftsområde. Stugbyn är markerad som (b) fritidshus (campingstugor). Flera av campingstugorna är i nuläget placerade utanför byggrätten. Två byggrätter för (s) servicebyggnader finns. I nuläget finns andra servicebyggnader som inte är markerade på gällande detaljplan, vilket den nya detaljplanen korrigerar. (Th) hamnområdet är mindre än vad som tagits i anspråk. (Vb) vattenområde med (mindre) bryggor, båthus och dylikt finns både i södra och norra viken. Den södra vikens badbryggor har ännu inte bebyggts.



Figur 3: Ur detaljplaneekarta Ämtö 4:19. Källa: Valdemarsviks kommun.



Planförslaget avser ersätta gällande detaljplanen ”Förslag till byggnadsplan för stugby på fastigheten Ämtö 4:19, del av Valdemarsviks kommun”, laga kraft 1983-06-17 i sin helhet.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Området ligger inom naturreservatet för Ämtö och omfattas av strandskydd, samt Natur 2000 (Fågeldirektivet och Habitatdirektivet).

Ämtö naturreservat

Ämtö naturreservat bildades av Länsstyrelsen 1975. Grund för beslut lyder:

”Området som är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet har en omväxlande natur med blandning av skogs-, häll- och inägomarker. Strandlinjen är lång och småbruten med exponerade hällar och skyddade vikar lämpade för bad. Flera goda båthamnar finns. Reservatets syfte är att bevara ett för det rörliga friluftslivet värdefullt område och genom olika åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detsamma. Hänsyn skall därvid tas till de för området karaktäristiska naturtyperna samt florin och faunan.”

Stugbyn har pekats ut som ett särskilt delområde i reservatets skötselöreskrifter, område 10A. Delområdet är markerat med gult i figur 4. Öreskrifterna upprättades av Länsstyrelsen 2006, med en revidering 2009.

Delområde 10A är avgränsat efter gällande detaljplan. I delområde 10A finns det faciliteter som stärker det rörliga friluftslivet. I skötselöreskrifterna står att stugbyn ska ha de faciliteter som fanns 2006, men dessa faciliteter är i behov av uppdatering. Sedan skötselöreskrifterna skrevs har flera olika åtgärder skett. Med dispens från Länsstyrelsen från strandskyddet har exempelvis torrdassen bytts ut till vattentoiletter, en infiltrationsanläggning har byggts för att förbättra miljön på ön och flytbryggor har tillkommit i Långholmsviken. Placeringen av den bebyggelse som finns inom stugbyns område idag, stämmer inte överens med de ytor som är avsedda för byggnation i gällande detaljplan, det nya planförslaget avser således säkerställa att rätt ytor blir planlagda så detaljplanen stämmer överens med verkligheten. Dispens från reservatöreskrifterna för nya byggnader kommer att sökas efter granskningen.

Natura 2000

Natura 2000 är ett ekologiskt nätverk av värdefulla naturområden inom EU. Syftet är att hejda utrotningen av djur och växter samt att hindra att deras livsmiljöer förstörs. Syftet med Natura 2000-området S:t Anna och Gryts skärgårdar är att bevara och vidareutveckla naturvärden knutna till samtliga ingående naturtyper och arter enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet.



Figur 4: Bilden visar de olika skötselområdena ur reservatets skötselöreskrifter. Detaljplanen ingår i 10A, markerat i gult. Källa: Länsstyrelsen



Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för naturvården, riksintresse för friluftslivet och riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet samt obruten kust.

Området ligger i angränsning till riksintresse för infrastruktur-farled.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då området redan är planlagt för fritidsändamål, med stugby och faciliteter. Planförslaget syftar enbart till att utveckla befintlig verksamhet, vilket inte bedöms ha en negativ påverkan på något av ovannämnda riksintressen. Snarare leder en utökning av stugby med faciliteter att fler människor får tillgång till det rörliga friluftslivet och turismen gynnas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2016-08-15, Sektor Samhällsbyggnad och Kultur i uppdrag att utreda förutsättningen för utveckling av Ämtö stugby enligt särskilt framtagna direktiv. Dessa syftade till att uppnå en mer långsiktig investerings- och renoveringsplan liksom en större bärkraftighet på längre sikt, samtidigt som anläggningen fortsatt ska vara avsedd för den breda allmänhetens behov av rekreation och semestervistelse. För att i enlighet med kommunstyrelsens direktiv bland annat kunna uppgradera sanitets- och avloppslösningarna, och för att kunna utöka byggrätterna på området krävs en ny detaljplan. Kommunstyrelsen tog 2017-06-07 § 80 beslut om att påbörja en ny detaljplan för området.

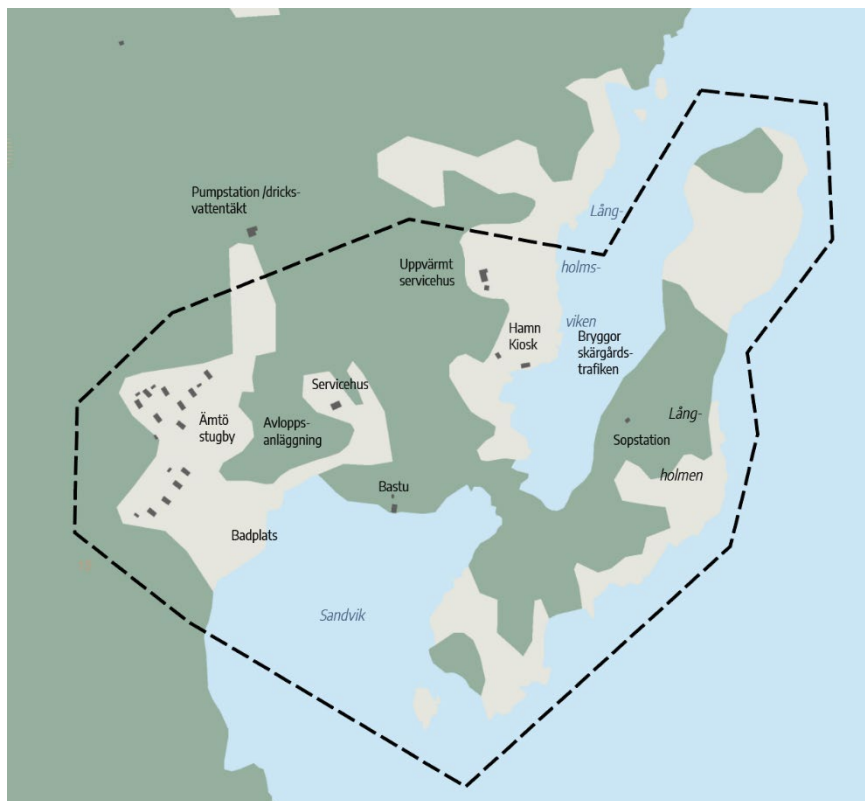
Tidigare dispenser

2019-05-10 beviljade

Länsstyrelsen

strandskyddsdispens och tillstånd för anläggande av en ny avloppsanläggning i Ämtö naturreservat. Anläggande av en ny avloppsanläggning var nödvändig då den befintliga inte längre var funktionell.

Länsstyrelsen bedömde att särskilda skäl enligt 7 kap 18 c punkt 5 föreligger, det vill säga att anläggningen krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Åtgärden bedömdes därför inte påtagligt påverka strandskyddets syften. Den fria passagen längs



Figur 5: Bilden visar placering av byggnader och placering av avloppsanläggning inom planområdet. Karta: Valdemarsviks kommun



strandlinjen påverkas inte av anläggningen. För placering av anläggningen och avstånd till övriga byggnader, se figur 5. 2010-07-02 beviljade Länsstyrelsen Östergötland en dispens för anläggande av flytbrygga inom Ämtö naturreservat. Dispensen var tidsbegränsad till två år och gällde en flytbrygga i direkt anslutning till nuvarande bebyggelse med roddbåtar och uppdragningsanordningar i Långholmsviken.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats. Den samlade bedömningen är det nya planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för en utveckling av Ämtö stugby med tillhörande faciliteter. Nedan följer en redovisning av de markanvändningar och regleringar som finns i planförslaget:

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

N - Friluftsliv och camping med tillhörande verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

O1 - Tillfällig övernattnig, campingstugor med tillhörande komplementbyggnader. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

V1 - Hamn med tillhörande service (kiosk, förrådsbyggnader etc). PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Syftet med planförslagets regleringar av markanvändningen är att säkerställa att platsens nuvarande funktioner kan bevaras och fungera även i framtiden.

Vattenområde

W1 - Öppet vatten PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W2 - Bryggor och bryggdäck får anläggas till en sammanlagd yta av högst 100 kvadratmeter. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W3 - Hamnområde. Bryggor och bryggdäck får anläggas till en sammanlagd yta av högst 300 kvadratmeter. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W4 - Förtöjningsplats. Bryggor och bryggdäck får anläggas till en sammanlagd yta av högst 25 kvadratmeter. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

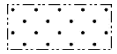
Omfattning



- Högst byggnadshöjd är angivet värde i meter. PBL 4 kap.11 § 1 st 1 p.

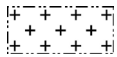
e1 – e7 - Största tillåtna byggnadsarea i kvm inom egenskapsområdet respektive största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelserna reglerar dels den totala byggnadsarean inom de olika egenskapsområdena men också maximal storlek per byggnad inom varje egenskapsområde. Bestämmelserna syftar att säkerställa att endast en lämplig mängd byggnation sker inom respektive egenskapsområde.



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

Bestämmelsen syftar till att bebyggelse inte kan placeras i de delar av naturområdet där de inte bedöms lämpligt.



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

Syftet med bestämmelsen är att ge planstöd för den befintliga avloppsanläggningen och därigenom säkerställa dess långsiktiga funktion.

Utförning

- f** - Byggnader ska utföras med träfasad i röd slamfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen reglerar material och färg på byggnadernas fasader. Syftet med regleringen att ny bebyggelse ska smälta in med befintlig skärgårdsbebyggelse.

Utförande

- b₁** - Källare eller suterrängplan får inte finnas. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen reglerar att källare och suterrängplan inte får finnas. Syftet med reglering är att källare inte bedöms lämpligt med hänsyn till stigande havsnivåer. Suterrängplan bedöms inte lämpligt ur ett utformningsperspektiv och med hänvisning till miljön i området.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

- a** – Strandskyddet är upphävt (*Kvartersmark och Vattenområde*). PBL 4 kap. 17§.

Strandskyddet föreslås upphävas för de områden inom (N) natur som försetts med bygggrätter samt gångvägarna, (O) tillfällig övernattning, (V) hamn och (W2) (W3) (W4) Badplats, hamnområde, förtöjningsplats. Syftet med att upphäva strandskyddet är för att möjliggöra en utveckling och modernisering av befintlig stugby och tillhörande faciliteter.

För upphävandet av strandskyddet åberopas främst de särskilda skälen i punkt 1, 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e;

1. *Avser ett område som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
4. *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
5. *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

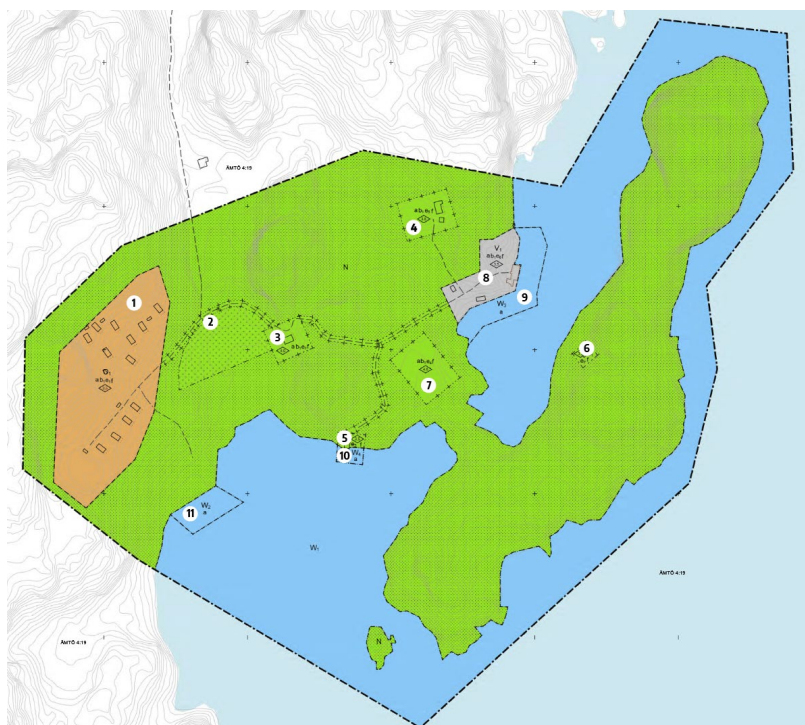
För området för hamnverksamhet åberopas även punkt 3 i MB 7 kap 18 § e;



3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Avsikten med naturreservatet är framför allt att bevara ett värdefullt område för det rörliga friluftslivet och att genom olika åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja det. För att kunna utveckla dessa anläggningar på bästa sätt och tillhandahålla god service till besökarna av naturreservatet underlättar det om man inte behöver dispenspröva de åtgärder som görs inom de ytor som lagts ut med bygggrätter. Lämpligheten av dessa har prövats i detaljplanen. Strandskyddet kommer fortsättningsvis att råda för det öppna vattenområdet (W1).

Dock kräver alla framtida åtgärder *Dispens och tillstånd för aktivitet eller åtgärd i skyddat naturområde* som prövas av Länsstyrelsen, detta med anledning att naturreservatsföreskrifterna inte upphävs i planförslaget utan är fortsatt gällande.



Figur 6: Visar olika områden som strandskyddsdispens söks för. Karta: Valdemarsviks kommun.

Område 1

(O) Tillfällig övernattning, Stugbyn. Användningsområdet blir större än i gällande detaljplan för att inbegripa samtliga byggda campingstugor. Byggrätten ökas för att möjliggöra att campingstugorna utrustas med WC samt att nya stugor byggs. Dessa får inte vara större än 40 kvadratmeter, och tillsammans inte överstiga 500 kvadratmeter. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 4, 5 i MB 7 kap 18 § e

Område 2

Avloppsanläggningen. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra att den befintliga infiltrationen och avloppsanläggningen kan underhållas utan krav på att söka dispens hos Länsstyrelsen. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 4, 5 i MB 7 kap 18 § e

**Område 3–6**

Sanitetshus, Samlingshus, Bastu, Sopstation. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra underhåll och uppdatering av befintliga byggnader utan krav på att söka dispens hos Länsstyrelsen. Detaljplanen kompletteras med byggrätt för att inte tillåta avsevärt större byggnad än idag. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e

Område 7

Servicehus / serveringshus. En ny byggrätt för servicehus/serveringshus placeras nära hamnområdet för utöka servicen inom naturreservatet, vilket gör att området kan rustas för framtida förändringar och fortsätta vara attraktivt för allmänheten och det rörliga friluftslivet. Den fria passagen längs strandlinjen påverkas inte av anläggningen. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e.

Område 8 (V) Hamn. Hamnområdet blir större än i gällande detaljplan för att inbegripa samtliga byggnader. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra underhåll och uppdatering av befintliga byggnader utan krav på att söka dispens hos Länsstyrelsen. Detaljplanen kompletteras med byggrätt för att inte tillåta avsevärt större byggnader än idag. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 3, 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e.

Område 9 och 10

(W3) Hamnområde, (W4) Förtöjningsplats. Strandskyddet upphävs inom vattenområdet W3 utanför hamn (V) för att möjliggöra underhåll och uppdatering av befintliga bryggor utan krav att söka dispens hos Länsstyrelsen. Strandskyddet upphävs för vattenområdet nedanför bastun för att möjliggöra underhåll och uppdatering av befintlig brygga och förtöjningsplats utan krav att söka dispens hos Länsstyrelsen. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 3, 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e

Område 11

(W2) Badbryggor. Strandskyddet upphävs för vattenområdet nedanför stugbyn för att möjliggöra att mindre badbryggor kan byggas vid den södra vikens badplats. Badbryggorna finns med i gällande detaljplan men har inte ännu byggts. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 3, 4 och 5 i MB 7 kap 18 § e

Övrigt

Utöver dessa områden upphävs strandskyddet för stigar och gångvägar inom planområdet. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra underhåll och uppdatering av befintliga stigar och belysningsanordningar osv utan krav på att söka dispens hos Länsstyrelsen. Strandskyddet upphävs med stöd i punkt 1, 4, 5 i MB 7 kap 18 § e;

Planeringsförutsättningar och konsekvenser**Natur****Mark, vegetation och djurliv**

Eftersom planområdet är beläget inom Ämtö - Vaggö naturreservat finns det höga naturvärden i direkt närhet till området. I och med att planområdets avgränsning sammanfaller med den



gällande byggnadsplanen från 1983, och området är utpekade specifikt i naturreservatets skötsel föreskrifter som just stugby bedöms planens genomförande inte påtagligt skada de värden som finns inom naturreservatet.

För att ytterligare tillgängliggöra Ämtö-Väggö för allmänheten innebär detaljplanen möjlighet till att bygga bryggor på tre utpekade och avgränsade delar av strandkanten. Byggrätterna är placerade i anknytning till nuvarande bryggor samt vid badplatsen nedanför stugbyn. Byggrätterna är små för att inte ianspråkta mer av strandlinjen än nödvändigt.

För att anlägga en brygga behövs oftast en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen som prövar om bryggan är lämplig eller inte. Vid prövningen bedöms bryggans påverkan på vattenmiljön vilket bland annat avgörs av naturvärden, materialval, beskuggning, vattengenomströmning, erosion, båttrafik och förekomst av föroreningar inom vattenområdet. Länsstyrelsen förelägger ofta om försiktighetsåtgärder för den anmälda åtgärden.

Landskap

Landskapsbilden kommer inte påverkas av planens genomförande, då området redan idag är utbyggt som stugby och detta planeras fortgå. Landskapet inom området är mycket naturskönt, och den bebyggelsen som finns på platsen är småskalig. Den tillkommande bebyggelsen skall utformas småskaligt och placeras i nära anslutning till den befintliga. Vid planering av nya byggnader och restaurering av befintliga ska även landskapsbilden från vattnet tas i beaktande.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta primärt av berg, med partier av morän och glacial lera.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Inom planområdet ligger vattenförekomsten Hesselöfjärden (ID: WA67802924) har statusklassning *måttlig* ekologisk status och den kemiska statusen är *ej god*. Tillkomsten är naturlig. Planförslagets utformning säkerställer stora arealer naturmark vilket i sin tur medför en naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet. Planförslaget fastställer även plats för avloppsanläggning vilket i sin tur skapar möjligheten till en hållbar avloppslösning som inte medför negativ påverkan på vattenförekomsten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför generera viss positiv inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för Hesselöfjärden.

Övriga miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte strida mot några miljökvalitetsnormer.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända föroreningar. Hittas föroreningar ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till tillsynsmyndigheten i enlighet med 10 kapitlet i miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

**Radon**

Byggnaderna inom området är av enkel karaktär och är inte ämnade för mer än tillfällig övernattning. De behöver därför inte uppföras radonsäkert.

Störningar och risker

I Valdemarsviks kommuns översiktsplan, finns följande rekommendationer om klimatanpassningsåtgärder utifrån ökade havsnivåer:

"Kommunens ställningstaganden (klimatanpassning havsnivåhöjning):

Enklare byggnader så som uthus får anläggas utan anpassning till framtida havsnivåer.

Bostäder och samhällsfunktioner av mindre vikt måste anläggas med lägsta grundläggningshöjd på minst 2,5 meter över nuvarande medelhavsnivå, alternativt anpassas byggnadstekniskt för att klara motsvarande havsnivå.

Anläggningar med viktiga samhällsfunktioner så som sammanhållen bostadsbebyggelse, skolor, riksvägar, industriområden måste anläggas med lägsta grundläggningshöjd på minst 3 m över nuvarande medelhavsnivå, alternativt anpassas byggnadstekniskt för att klara motsvarande havsnivå."

Alla byggnader inom planområdet ses som enklare byggnader och får anläggas utan anpassning till framtida havsnivåer. Dock bör ny bebyggelse ändå om det är möjligt anpassas till kommunens rekommendationer om klimatanpassning utifrån ökade havsnivåer. Byggnader bör även ta hänsyn till byggnadstekniska brandskydd med tanke på tidsaspekten innan samhällets hjälp kan ta sig till platsen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns enbart bebyggelse som hör till stugbyns verksamhet; uthyrningsstugor, servicebyggnader mm. All bebyggelse är i ett våningsplan.



Figur 7: Bastun och badplats i södra viken. Källa: Valdemarsviks kommun, september 2017.



Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av stugbyn, med småskalig bebyggelse i trä med slamfärgsättning. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö, men bedöms enligt kommunen trots detta inte ha några kulturhistoriska värden som ny bebyggelse måste anpassas till. Detta eftersom planområdet och dess omedelbara närhet inte innehåller någon äldre bebyggelse. I och med att planområdet innehåller en stugby, är det heller inte möjligt att anpassa placeringen av bebyggelsen till klassiskt byggnadssätt i skärgården. För att samspela med befintlig bebyggelse ska nya byggnader placeras i nära anslutning till dessa och utformas så att de inte tillför material främmande för platsen. Nya byggnader ska vara småskaliga, anpassas till platsens topografi och förutsättningar samt utföras med träfasader i röd slamfärg.



Figur 8: Ämtö stugby sett från vattnet. Källa: Valdemarsviks kommun, september 2017.

Fornlämningar

Cirka 270 meter nordost om stugbyn finns en fornlämning från stenåldern/järnåldern; en stensättning.

Östergötlands museum utförde en arkeologisk utredning, etapp 1 inför detaljplanearbete för del av fastighet Ämtö 4:19 i Gryts norra skärgård i Valdemarsviks kommun, Östergötlands län. Detaljplanearbetet berör ett cirka 14 hektar stort område vid Ämtö stugby på Ämtös östra del, Hornö, vilken är belägen cirka 3,5 km från fastlandet. Utredningsområdet utgör en mindre del av Ämtös östra vattenanknutna del, innefattande bland annat Långholmen. I öster återfinns Håsköströmmen, vilket utgör vattnen mellan öarna Ämtö i väster och Håskö i öster. Denna vattenpassage har utgjort en del av skeppsleden mellan Norrköping och Västervik. Den aktuella arkeologiska utredningen omfattade samtliga landområden ingående i detaljplaneområdet. Hela



Figur 9: Röd markering visar undersökningsområde etapp 1. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, Östergötlands museum.



utredningsområdet inventerades under fältarbetet. Området utgörs mestadels av småkuperad hållmark.

Endast ett objekt påträffades som kan sägas inneha ett visst kulturhistoriskt värde. Detta utgörs av en något sank mindre yta som bär spår efter foderväxtodling för öns tidigare lantbruk. Ytan är belägen i utredningsområdets norra centrala del och på den hållbundna nordöstra kanten till den tidigare odlingsytan återfinns ett mindre röjningsröse och spridda mindre ansamlingar med röjningssten (se rödmarkerad yta på bifogad kartbild, (figur 9). Det kulturhistoriska objektet kan dock inte anses uppfylla kriterierna för registrering i Fornminnesregistret och Östergötlands museum gör bedömningen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs i det fortsatta detaljplanearbetet. Det kulturhistoriska objektet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Service

I Fyruddens hamn på fastlandet finns livsmedelsbutik, restaurang och drivmedelsförsäljning. I centrala Gryt finns förskola. Övrig service såsom åretruntöppen livsmedelsbutik, skola, apotek finns i Valdemarsviks tätort.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum.

Friytor

Park och naturmiljö samt lek och rekreation

Planområdet ligger i Ämtö naturreservat, i Gryts skärgård. Natur med stora upplevelsevärden finns precis utanför, och inom, planområdet. Ämtö och Vaggö naturreservat har långa promenadstigar, vilket gör att det är lätt att från planområdet ta sig ut i naturen. Ämtö har både en anordnad badplats, samt många fina klippor för bad.

Vattenområden

Planförslaget innehåller fyra olika typer av vattenområden. Öppet vattenområde där inga anläggningar får uppföras samt tre vattenområden med byggrätter. Längs med hamnområdet i



Figur 10: Nuvarande hamnområde med bryggdäck, informationstavla och kiosk.
Foto: Valdemarsviks kommun, september 2017.



Långholmsviken finns redan bryggor och bryggdäck, där exempelvis skärgårdstrafiken lägger till. Denna byggrätt utökas för att kunna ytterligare tillgängliggöra Ämtö. I den södra viken finns en byggrätt utanför nuvarande bastu, för en förtöjningsplats och badbrygga. Söder om stugbyn finns en badplats som får en byggrätt tillåtande små badbryggor. Även detta för att tillgängliggöra badet för fler.

Gator och trafik

Väg och trafik

Inom planområdet finns en bredare stig som kan nyttjas via gång, cykel och med terrängfordon. På ön finns inga bilar. De fordon som finns är fyrhjulingar och traktorer.

Båtplatser

Då planområdet är beläget på en ö utan fast landförbindelse, rör sig behovet av parkering sig enbart om båtplatser. I anslutning till stugbyn finns en brygga med möjligheten att angöra båtar. Det finns möjligheter att fritt ankra i den skyddade naturhamnen eller dra upp kanoter på de flacka klipporna.



Figur 11: Bild visar planområdets bredaste stig. Källa: Valdemarsviks kommun, september 2017.

Planförslaget medger en möjlig utökning av antalet bryggplatser i södra delen av planområdet vid befintlig brygga samt vid badplatsen.

Kollektivtrafik

Östgötatrafiken trafikerar två bryggor på Ämtö, varav den ena ligger inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Stugbyn har en egen vattenkälla, belägen nordväst om anläggningen. Kapaciteten i denna har bedömts som tillräcklig. I nuläget finns en infiltrationsanläggning för BDT-avlopp inom stugbyns område. Det har även byggts en avloppsanläggning med slamavskiljare och kemutfällning. Vattnet filtreras genom en markbädd/infiltration cirka 240 kvadratmeter stor.



Figur 12: Bilden visar befintligt sanitetshus. Källa: Valdemarsviks kommun, september 2017.



Avloppsanläggningen samt dagvattentäkten finns markerad i figur 5.

Dagvatten

Planförslaget innebär inte någon försämring av dagvatttenkvaliteten på ön. Dagvatten omhändertas lokalt. Planområdet innehåller inga hårdgjorda ytor förutom befintliga byggnader. Byggnaderna är relativt små och ligger med mycket vegetation emellan. Befintliga torrdass kommer att utgå och ersättas av WC som leds till den nyligen byggda avfallsanläggningen, anpassad till dagens standarder och miljökrav. Behov av dagvattenmagasin eller dylikt har inte bedömts föreligga.

Värme

Byggnaderna inom planområdet uppvärms med direktverkande el.

Avfall

Det finns en befintlig avfallsstation inom planområdet.

El och tele

Stugbyn har elförsörjning från fastlandet. Ny bebyggelse kopplas till befintliga ledningar.

Sociala frågor

Trygghet

Inom området finns belysningsstolpar, mellan hamnen och stugbyn vilket bedöms bidra till upplevelsen av trygghet.

Barnperspektiv

I enlighet med FN:s barnkonvention skall barns bästa sättas i främsta rummet. Enligt konventionen ska fyra grundprinciper vara vägledande i tolkningen av konventionen. Grundprinciperna är att alla barn och ungdomar skall respekteras och behandlas lika, och inga ska diskrimineras oavsett förutsättningar. Barnets bästa ska i första hand beaktas i alla åtgärder som rör dem. Barns inneboende rätt till liv och utveckling ska säkerställas. Barn ska fritt få uttrycka sina åsikter i alla frågor som berör dem. Barn och ungdomar ska ges möjligheter att påverka.

Stugbyn ligger i ett naturreservat, vilket innebär många möjligheter till lek och pedagogik i naturen. I enlighet med reservatets syfte förbättras allmänhetens och barns möjligheter att utnyttja området genom detaljplanen. Detaljplanen innebär inte någon förändring av möjligheten till lek, utan tillgängligheten inom och till Ämtö ökar vilket gynnar både barn och vuxna. Nya bryggor vid den befintliga badstranden gör badet mer tillgängligt för barn. Ämtö kvarstår i sin nuvarande funktion men blir mer anpassat till dagens behov.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit 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.

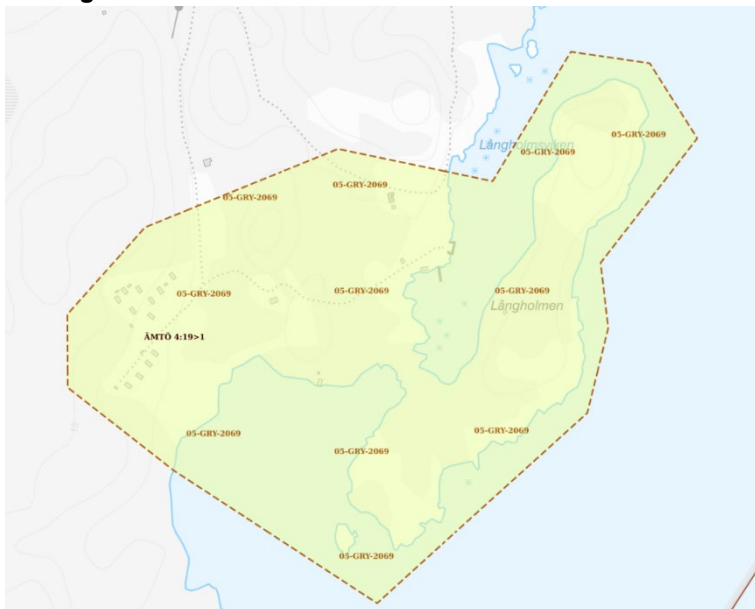
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark således är frågan om huvudmannaskap för allmän plats inte aktuell.

Kommunen är markägare, men ett köpeavtal har tecknats med den nuvarande arrendatorn. Ansvaret för åtgärder inom området regleras därför i arrendeavtal som gäller fram tills avstyckning och försäljning har genomförts.

Exploateringsavtal

Inga exploateringsavtal har tecknats.



Figur 13: Markerad yta illustrerar område av fastighet 4:19 som avses avstyckas för bildande av ny fastighet. Karta: Valdemsarviks kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, och rättigheter

Hela planområdet avses avstyckas för bildande av ny fastighet och säljas enligt separat köpeavtal.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller rättigheter inom planområdet men fastigheten Ämtö 4:19 är delägare i Finnö GA:1 som avser väg på Södra Finnö. Fastigheten berörs även av två ledningsrätter, men båda dessa är lokaliserade utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren som även svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsprövning.

Utbyggnad kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för kostnader vid utbyggnad av kvartersmark.



Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet är inte beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns en enskild VA-anläggning inom planområdet. Således ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av VA-ledningar inom området.

El, energi, tele och fiber

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkter. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar.

Eventuell flytt eller ändring av ledningar bekostas av byggherren. Utbyggnad och drift av den tekniska försörjningen (el, tele och bredband) finansieras av anslutnings- och brukningsavgifter. För uppgifter om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska fastighetsägaren kontakta ledningshavaren.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med avfallsförordningen 2020:614. Miljörum ska ligga i anslutning till brygga. Avfall hämtas med båt.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Ingen MKB har upprättats då planförslaget inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande bedöms ha positiva sociala konsekvenser då den möjliggör en förbättring och utveckling av befintlig stugby, vilket kommer allmänheten som vistas i Gryts skärgård, inom Ämtö och naturreservatet till gagn.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Inom planområdet finns enbart en fastighet, Ämtö 4:19, till vilken kommunen är ägare. Ingen annan sakägare bedöms påverkas av planens genomförande. Angränsande fastigheter ligger så pass långt från stugbyn att de inte bedöms påverkas.

Medverkande i planarbetet

Linnea Falk
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef

Detaljplanen har upprättats av Valdemarsviks kommun i samarbete med Carlstedt arkitekter AB.



Tillhörande utredningar

- Arkeologisk utredning etapp 1, 2019-04-01, Östergötlands museum