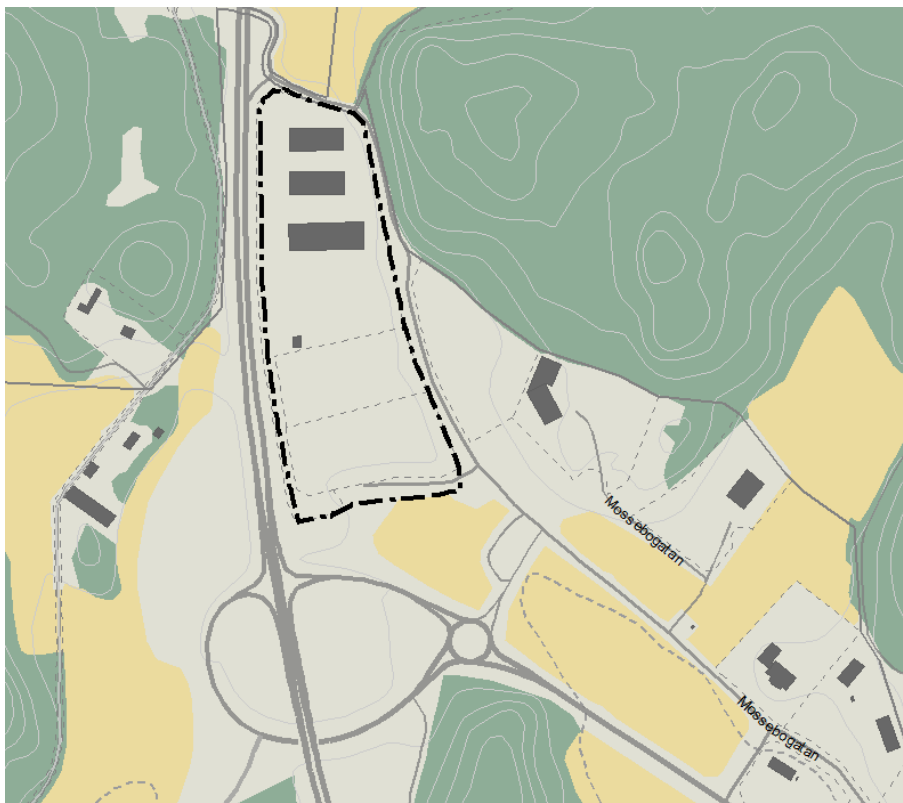




Detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126, m.fl. (Mossebo industriområde)



ANTAGANDEHANDLING

Kommun: Valdemarsviks kommun

Diarienummer: MBNV-2023-609

Planens beteckning:

Upprättad: 2024-09-02, reviderad 2026-01-20

Samråd: 2024-10-11 - 2024-11-01

Granskning: 2025-12-08 – 2025-12-22

Antagen av MBN: 2026-01-29 §10

Laga kraft: 202x-xx-xx

Genomförandetid 5 år

*Innehåll*

Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	4
Tidplan	4
1 Detaljplanens syfte	5
2 Beskrivning av detaljplanen	5
2.1 Planområdets läge	6
2.2 Detaljplanens huvuddrag	6
2.3 Genomförandetid	7
2.4 Allmän plats	7
2.5 Kvartersmark	7
2.5.1 Industriändamål	7
2.5.2 Verksamhetsändamål	8
2.5.3 Detaljhandelsändamål	8
2.5.4 Drivmedelshantering – laddning av elfordon	8
3 Motiv till detaljplanens regleringar	8
3.1 Motiv till regleringar	8
3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
4 Planeringsförutsättningar och konsekvenser	10
4.1 Kommunala	10
4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	10
4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan	10
4.1.3 Planbesked	11
4.1.4 Översiktsplan	11
4.2 Riksintressen	12
4.3 Miljökvalitetsnormer	12
4.3.1 Luft	12
4.3.2 Vatten	12
4.3.3 Buller	13
4.4 Miljö	14
4.4.1 Dagvatten	14
4.5 Geotekniska förhållanden	18
4.6 Hälsa och säkerhet	18
4.6.1 Risk för olyckor	18
4.6.2 Risk för översvämning	19
4.6.3 Risk för erosion, skred och ras	19
4.6.4 Radon	20
4.7 Naturmiljö	20
4.7.1 Landskapsbild	20
4.8 Kulturmiljö	21
4.8.1 Fornlämningar	21
4.9 Fysisk miljö	21
4.10 Social hållbarhet	21
4.10.1 Tillgänglighet	21
4.10.2 Trygghet	21
4.10.3 Barnkonventionen	21



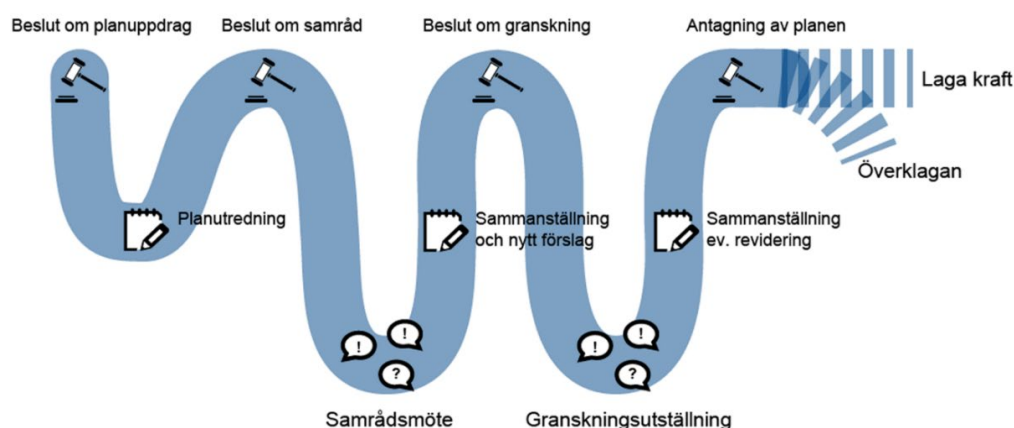
4.10.4	Konsekvenser	22
4.11	Teknisk försörjning	22
4.11.1	Vatten och avlopp	22
4.11.2	El, tele och bredband	22
4.11.3	Avfall	22
4.12	Trafik	22
4.12.1	Gator och trafik	22
5	Genomförandefrågor	23
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	23
5.1.1	Servitut och ledningsrätt	23
5.1.2	Förändrad fastighetsindelning	24
5.1.3	Gemensamhetsanläggningar	24
5.1.4	Behov av nya rättigheter	25
5.1.5	Ansökan om lantmäteriförrättning	25
5.1.6	Markavvattningsföretag	26
5.2	Tekniska frågor	28
5.2.1	Tekniska åtgärder	28
5.2.2	Utbyggnad kvartersmark	28
5.2.3	Vatten och avlopp	28
5.2.4	Dagvatten	28
5.2.5	El, energi, tele och fiber	28
5.3	Ekonomiska frågor	29
5.3.1	Planekonomisk bedömning	29
5.3.2	Planavgift	29
5.3.3	Anslutningsavgift vatten och avlopp	29
5.3.4	Anslutningsavgift el, energi, tele och fiber	29
5.4	Organisatoriska frågor	29
5.5	Upplysningar	29
5.5.1	Fornlämningar	30
5.5.2	Växtbäddar	30
6	Medverkande	30
7	Planeringsunderlag	31
7.1	Kommunala ställningstagande	31
7.1.1	Detaljplan	31
7.1.2	Grundkarta	31
7.1.3	Översiktsplan	31
7.1.4	Undersökning av betydande miljöpåverkan	31
7.2	Utredningar	31
7.3	Övriga källor	31



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 Illustration av planprocessen från beslut om planuppdrag till detaljplan som går att genomföra.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:1000) (2026-01-2)
- Planbeskrivning (2026-01-20)
- Samrådsredogörelse (2025-12-04) och granskningsutlåtande (2026-01-15)
- Fastighetsförteckning (2025-11-10)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2025-09-08)

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider:

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 4 2025
Antagande	Kvartal 1 2026
Laga kraft ¹	Kvartal 1 2026

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas.



1 Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för en flexibel utveckling av nuvarande område genom att komplettera den befintliga industriella markanvändningen med verksamhets- och handelsändamål. Planen ska även säkerställa och fastställa befintliga byggnader och verksamheters användning. Vidare syftar planen till att möjliggöra för trafiknäraservice såsom toaletter, kiosk, café eller restaurang som ett komplement till den befintliga el-laddningsstation som finns inom planområdet. Markanvändningen ska ge ökad tillgänglighet för hållbara transportlösningar och främja områdets långsiktiga attraktivitet för företag, verksamheter och besökare. Planen ska främja en dynamisk miljö där olika verksamheter och funktioner kan samexistera och förändras över tid, beroende på framtida behov och förutsättningar.

2 Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen redovisas här.

Detaljplanen antas med standardförfarande. 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.

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2024-01-02.



2.1 Planområdets läge

Planområdet omfattar fastigheterna Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 samt en mindre del av Valdemarsvik 4:3. Dessa fyra fastigheter utgör tillsammans cirka 4,9 hektar. Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 är i privat ägo och fastigheten Valdemarsvik 4:3 är i kommunal ägo. I väster gränsar området till Europaväg 22 (E22), och i öster till en lokalgata. Området avgränsas i norr och söder av naturmark eller jordbruksmark.



Figur 2: Svart markering visar planområdesgränsen för detaljplaneförslaget samt de olika fastigheterna. Kartunderlag kommer från Lantmäteriet.

2.2 Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget omfattar ett område som i gällande detaljplan är planlagt för industriellt ändamål. Inom området finns verksamhetslokaler för industri och en bygghandel samt en el-laddningsstation. Planförslaget möjliggör för en flexibel utveckling av området genom att komplettera den befintliga markanvändningen med ett verksamhet- och handelsändamål. Genom att utöka markanvändningen skapas förutsättningar för en långsiktig utveckling av området. Planen säkerställer och fastställer befintliga byggnaders användning.

I den södra delen av det föreslagna planområdet föreslås, utöver komplettering med verksamhets- och handelsändamål, även markanvändning för drivmedel med precisering *laddning av elfordon*. Inom markanvändningen för drivmedelshantering ingår även kompletterande användning som är typisk för att upprätthålla en trafikorienterad service, såsom exempelvis



toaletter, kiosk, café eller restaurang. Markanvändningen syftar till att kunna utveckla befintlig laddstation med kompletterande trafiknära service. Platsen är strategisk lämplig med hänvisning till det trafiknära läget och bidrar till att underlätta användandet av hållbara transportlösningar.

Planförslaget skapar förutsättningar för en flexibel, långsiktig och hållbar utveckling av området, där både industriverksamheter, handel och hållbara transportlösningar ges utrymme att etableras och utvecklas. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan och 4 kap. Plan- och bygglagen (2010:900).

2.3 Genomförandetid

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.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Valdemarsviks tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

2.4 Allmän plats

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.

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark.

2.5 Kvartersmark

Med quartersmark 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 quartersmark. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

Planförslaget medger följande användning av quartersmark:

2.5.1 Industriändamål

Industriändamål inom quartersmark gäller områden avsedda för industriell verksamhet, som tillverkning, bearbetning av material och varor, samt lager och distributionscentraler. I planförslaget föreslås användningen industri fortsatt finnas kvar i området för att säkerställa att området kan fortsätta användas i samma utsträckning som tidigare.



2.5.2 Verksamhetsändamål

Verksamhetsområden inom kvartersmark används för olika typer av verksamheter exempelvis handel- kontor-, service- och lokaler för offentlig verksamhet. Dessa områden är mer flexibla än industriområden och kan stödja en blandning av verksamheter som skapar sysselsättning och service. Användningen verksamheter bedöms som ett lämpligt komplement till markanvändningen industri.

Markanvändningen verksamhetsändamål är lämplig i detaljplanen eftersom den ger flexibilitet för olika funktioner som handel, kontor och service. Användningen möjliggör för att uppfylla detaljplanens syfte med att skapa en detaljplan som är anpassningsbar och som kan möta förändrade behov över tid.

2.5.3 Detaljhandelsändamål

Detaljhandelsändamål avser markområden som är avsedda för försäljning av varor direkt till konsumenter. Detta inkluderar butiker, varuhus, stormarknader och köpcentrum som erbjuder en mängd olika produkter och tjänster. Planområdets geografiska lokalisering gör platsen lämplig för detaljhandelsändamål. Att planlägga för detaljhandelsändamål fastställer även befintlig handelsverksamhet som finns beläget inom planområdet sedan tidigare.

2.5.4 Drivmedelshantering – laddning av elfordon

Drivmedelshantering inom kvartersmark avser markområden som används för verksamheter som erbjuder försäljning och hantering av drivmedel. I planförslaget är drivmedelshanteringsändamålet preciserat till *laddning av elfordon*. Att planlägga marken för det ändamålet möjliggör utveckling av den trafiknäraservicen till befintlig laddstation.

Användningen – drivhandelshantering – laddning av elfordon möjliggör även för etablering av verksamheter såsom kiosk, toaletter och restauranger som bedöms nödvändiga för att stärka den trafiknära servicen i anslutning till tätorten Valdemarsvik, vilket bedöms vara i enlighet med detaljplanens syfte.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna som finns i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J – Industri

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintliga verksamhets markanvändning och fortsätta möjliggöra för etablering av industriverksamhet inom området.

H – Detaljhandel

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig verksamhet som har handelsändamål och samtidigt möjliggöra för ytterligare handelsverksamheter att etablera sig i området.

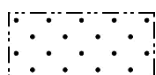
**V – Verksamheter**

Motiv: Syftet med regleringen är att möjliggöra för olika verksamheter inom området.

Planläggning för verksamhetsändamål bidrar till detaljplanens syfte genom att möjliggöra ett område som kan utvecklas över tid och ge stor flexibilitet för olika typer av verksamheter att etablera sig.

G₁ – Laddning av elfordon

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att fastställa markanvändningen för befintlig laddstation för elfordon och utveckla den trafiknära servicen inom planområdet.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**Begränsning av markens utnyttjande**

Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att motverka byggnation på de ytor som bedöms olämpliga för bebyggelse på grund av närhet till exempelvis E22 och område för transformatorstation.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Hösta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på byggnation inom området. Höjden har valts för att möjliggöra för högre bebyggelse än tidigare utifrån att området lämpar sig för högre bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % inom egenskapsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på byggnationen inom området.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte placeras för nära fastighetsgränsen.

Utförande

b₁ Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera mängden dagvatten som genereras inom planområdet samt möjliggöra att vattnet kan infiltreras och fördröjas inom planområdet.

b₂ Källare får inte finnas.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att källare inte anordnas inom planområdet med hänvisning till höjdsättningen inom området och för att undvika att byggnation påverkas vid en översvämning.

b₃ Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig.



Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera mängden dagvatten som genereras inom planområdet samt möjliggöra att vattnet kan infiltreras och fördröjas inom planområdet.

b₄ Minst 15% av marken ska vara genomsläpplig.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera mängden dagvatten som genereras inom planområdet samt möjliggöra att vattnet kan infiltreras och fördröjas inom planområdet.

Skydd mot störningar

m₁ Byggnader ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg E22.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns minst en utrymningsväg som leder bort människor i byggnaderna från E22 vid en eventuell olycka på E22.

m₂ Ventilationsintag ska placeras på tak eller sida av byggnad som inte vetter mot väg E22.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de ventilationsintag som finns på byggnaderna placeras på tak eller sida bort från väg E22, vid en eventuell olycka på E22 som resulterar i farliga utsläpp.

4 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I avsnittet redovisas de planeringsförutsättningar som ligger till grund för detaljplanen. Samt de konsekvenser som planförslaget bedöms ha på de olika planeringsförutsättningarna.

4.1 Kommunal

4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. Bedömningen görs utifrån att resultatet av den analys som gjorts i planförslagets tillhörande undersökning om betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte påverka de olika temaområdena i den grad att planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet är baserat på en analys som redovisas i miljöchecklistan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för Detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. (Mossebo industriområde).

Bedömningen är gjord utifrån flera aspekter som sammanställts i dokumentet *Undersökning om betydande miljöpåverkan*, daterad 2024-09-24 reviderad 2025-09-05.

4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 3 oktober 2024, § 95 beslutade miljö- och byggnämnden att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



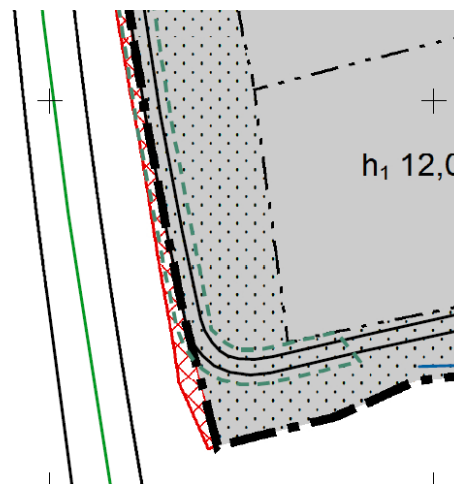
4.1.3 Befintliga detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas av detaljplanen Detaljplan för Valdemarsvik 4:3 del av m.fl. Mossebo, 0563-P93/7. Gällande detaljplan fick laga kraft 1992-09-21. För det aktuella området som planförslaget avser, medger gällande detaljplan markanvändning för industriändamål samt allmän plats för gata.

Upphävande av del av gällande detaljplan

Den ytan i gällande detaljplan (0563-P93/7) som avser samma markyta som planförslaget, upphävs i samband med att det nya planförslaget fått laga kraft. En mindre yta av västra delen av gällande detaljplan upphävs med anledningen att ytan ligger inom trafikverkets vägområde för E22 och kommer således inte att planläggas på nytt. Ytan som upphävs illustreras med en rödskrafferad yta i planförslagets tillhörande plankarta.

Resterande delar av gällande plan som inte ersätts eller upphävs i planförslaget enligt beskrivningen ovan fortsätter gälla som tidigare.



Figur 3: Det rödskrafferade området följer hela den västra delen av planområdesgränsen. Marken som ska upphävas i gällande plan (0563-P93/7) illustreras som en rödskrafferad yta i planförslagets plankarta.

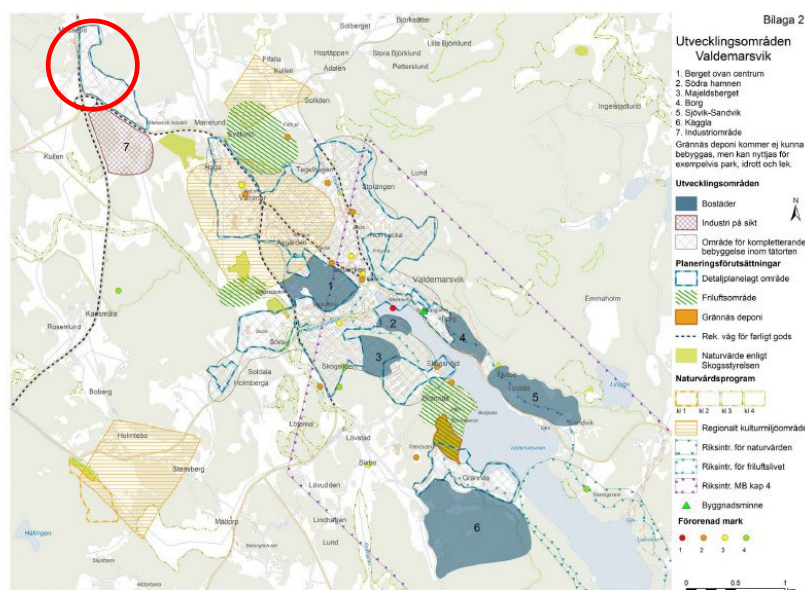
4.1.4 Planbesked

Beslut om positivt planbesked fattades av miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun den 2023-06-08, MBN § 71. Beslutet fattades i enlighet med den ansökan om planbesked som sökande skickade in.

4.1.5 Översiktsplan

I Valdemarsviks kommuns översiktsplan beskrivs planområdet inrymma stora arealer byggbar mark för industri, verksamheter och handel. Mossebo industriområde pekas vidare ut som utvecklingsområde för ”kompletterande bebyggelse inom tätorten”.

En målsättning som framgår i översiktsplanen är att planlagd mark för industri och verksamheter ska finnas i anslutning till alla tätorter.



Figur 4: Kartbild visar utpekade utvecklingsområden i Valdemarsviks kommun. Röd cirkel visar det ungefärliga området vilket planförslaget avser. Källa: Valdemarsviks kommuns översiktsplan.



Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

4.2 Riksintressen

Föreslaget detaljplaneområde omfattas inte av några utpekade riksintressen. Planområdet är beläget i anslutning till E22 som är ett riksintresse för kommunikation. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av vägen.

4.3 Miljökvalitetsnormer

4.3.1 Luft

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft och Bulleranalys) luftföroreningskarta som är framtagen på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund bedöms luftkvaliteten inom planområdet som god. Dygnsmedelvärdet för partiklar i utomhusluften (PM10) bedöms inom planområdet variera mellan 18 - 25 µg (microgram)/m³. Enligt Luftkvalitetsförordning (2010:477) får PM10 inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxidhalter (NO₂) inte förekomma i utomhusluften med mer än 60 µg/m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Enligt luftföroreningskartan från SBL-analys bedöms dygnsmedelvärdet av NO₂ inom området variera mellan < 9 – 12 µg/m³.

Utifrån att både dygnsmedelvärdet för PM10 och NO₂ är under gränsen för maxvärdena bedöms miljökvalitetsnormerna för luft vara uppfyllda.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Planförslagets fastställande av markanvändning för laddstation för elfordon bedöms bidra till mer utökad infrastruktur för fordon som inte påverkar luftkvaliteten negativt.

4.3.2 Vatten

Dagvatten från planområdet rinner genom kommunens ledningsnät ut i Vammarsmålaån (SE645212-154369) och sedan ut i Inre Valdemarsviken (SE581000-164020).

Vammarsmålaån klassificeras ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2027 och god kemisk ytvattenstatus är inte tidsatt.

Inre Valdemarsviken klassificeras ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2039 och god kemisk ytvattenstatus är delvis tidsatt till 2027.

Konsekvenser

De planerade förändringarna inom detaljplanen bedöms inte äventyra recipienterna Vammarsmålaåns och Inre Valdemarsvikens möjligheter att uppfylla uppsatta miljökvalitetsnormer god ekologisk status eller god kemisk ytvattensstatus utifrån planförslagets föreslagna dagvattenhantering.



4.3.3 Buller

Trafikbuller

Strax väster om planområdet finns E22. Enligt data från Trafikverkets nationella vägdatas passerar 2001–4000 fordon per körbana /per dygn (ÅDT) vägsträckan vid planområdet vilket genererar trafikbuller.

Verksamhets och industribuller

Detaljplanen möjliggör för industri- och verksamheter och det är i dagsläget inte känt vilka verksamheter som kommer etableras inom området. Vid fortsatt exploatering av området kommer trafiken i området att öka, inom samt till och från området, vilket kan ge upphov till höjda bullernivåer.

Konsekvenser

Eftersom planförslaget endast omfattar markanvändning som inte innebär stadigvarande vistelse, bedöms trafikbullret på platsen inte medföra risker för människors hälsa.

De tillägg av markanvändningar som planförslaget medger bedöms inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för buller. Då planområdet är beläget i ett område med redan etablerade industriverksamheter bedöms inte ett genomförande av planförslaget generera en större mängd buller än vad gällande detaljplan möjliggör.

Det finns ingen känslig markanvändning exempelvis bostäder, skolor, eller vårdboenden i närheten som bedöms utsättas för ökade bullernivåer vid ett genomförande av planförslaget. Således bedöms inte bullerfrågan vara ett problem inom ramen för planförslaget.



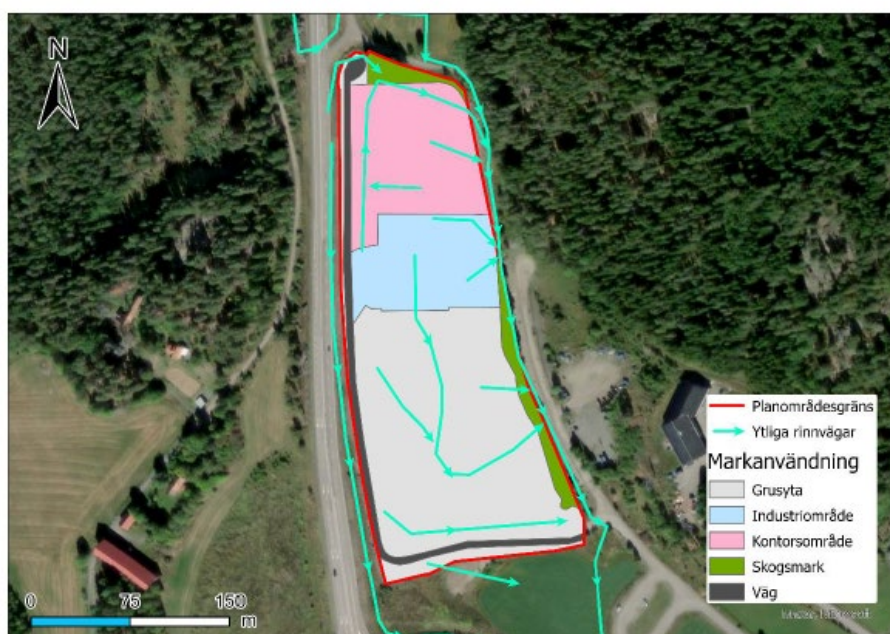
Miljö

4.3.4 Dagvatten

Befintlig situation

Avvattning av dagvatten från planområdet sker via infiltration och avledning via befintligt dike (markavvattningsföretag) direkt öster om planområdet. Yta söder om infartsvägen för Mossebogatan 12-16 avvattnas genom att rinna söderut mot öppen gräsyta.

Inom planområdet förekommer flera lokala rinnvägar som mestadels rinner vidare mot planområdets östra gräns mot markavvattningsföretagets dike.



Figur 4: Bilden illustrerar de ytliga rinnvägarnas deras riktning (gröna pilar) inom och i angränsning till planområdet. Illustration framtagen av Ramboll AB, 2025.

Området har sedan tidigare flera krossmagasin inom fastigheten Valdemarsvik 4:126 som idag är bebyggd. Krossmagasinen är tillräckliga för att fördröja de mängder dagvatten som uppkommer inom fastigheten Valdemarsvik 4:126 (Ramboll AB, 2025).

Övrigt dagvatten som lämnar planområdet påverkar markavvattningsföretaget nedströms. Baserat på planområdets rinnvägar och anslutande markavvattningsföretagets utsträckning delas planområdet upp i två delavrinningsområden. Dagvatten inom delavrinningsområde 1 (DelARO 1) rinner till Måsebo dikningsföretag år 1930 och sedan vidare till Måsebo dikningsföretag år 1947. Dagvatten inom delavrinningsområde 2 (DelARO 2) rinner direkt till Måsebo dikningsföretag år 1947.



Figur 5: Uppdelning av planområdet i två (2) st delavrinningsområden med hänsyn till avrinning mot markavvattningsföretag. Illustration framtagen av Ramboll AB, 2025. Ortofoto: © Lantmäteriet (2024).

Hantering av dagvatten i planförslaget

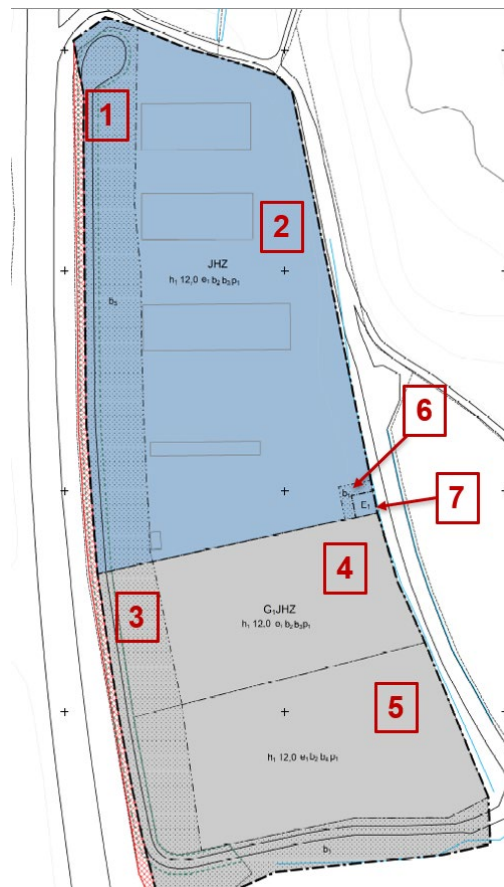
Mellan samråd och granskning har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvattenutredningen (Ramboll AB, 2025) förslår dagvattenhantering i form av magasinering för fördröjning och rening av dagvatten som en lämplig åtgärd för hantering av dagvattnet inom planområdet.

Dagvattenutredningens resultat visar att de åtgärder som finns inom fastigheten Valdemarsvik 4:126 är tillräckliga för nuvarande utformningen. För Valdemarsvik 4:128 och 4:129 föreslår utredningen liknande lösning för dagvattenhantering men med kompletterande rening i form av gröna inslag exempelvis nedsänkta växtbäddar, gröna stråk eller gräsdiken med kupolbrunn. Då planområdet har mycket goda magasineringsmöjligheter anses även ett skyfall (100-årsregn med kf 1,25 – där samtlig yta har avrinningskoefficient 1,0) kunna magasineras. Vid större regn eller ifall magasineringsmöjligheter minskas kommer mestadels av det dagvatten/skyfallet som inte bli stående rinna mot dike öster om planområdet. Nedströms planområdet finns en större lågpunkt där vatten blir stående vid skyfall. Enlig dagvattenutredningen bedöms planområdet ha goda möjligheter att magasinera vatten inom planområdet för att situationen nedströms inte ska försämrats.



Enligt tilläggsunderlag till dagvattenutredningen kan planområdet med hjälp av dagvattenlösningar, såsom magasinering, hantera de mängder dagvatten som uppstår om 70% av planområdets totala markyta blir hårdgjord. I tilläggsutredningen redovisas att den tillgängliga magasinvolmen vid en 70% hårdgöringsgrad är 4 275 m³ och att behov av fördröjningsvolym vid ett skyfall (100-års regn) för både delavrinningsområde 1 och 2 är 2975 m³. För att tillgodose behovet av ytor som kan användas för magasinering och infiltrering reglerar planförslaget att minst 30% av planområdets totala yta ska vara genomsläpplig.

Planförslaget innehåller bestämmelser för hur stor del av markytan som måste vara genomsläpplig, för att säkerställa att området inte hårdgörs i större omfattning än vad som är lämpligt. För att skapa flexibilitet har kraven på genomsläpplighet varierats mellan de olika egenskapsområdena. Sammantaget reglerar planförslaget dock att minst 14 316 m² av planområdet ska vara genomsläppligt, vilket motsvarar 30 % av planområdets totala yta (47 691 m²) (Se tabellen nedan)



Figur 6: Illustrationen visar hur de olika egenskapsområdena i plankartan.

Egenskapsområde	Total yta (ca) m2	Planbestämmelse krav på genomsläpplighet (%)	Yta krav genomsläpplighet i m2
1	6203	30%	1861
2	18 913	30%	5674
3	6637	50%	3319
4	6956	30%	2087
5	8757	15%	1313
6	125	50%	62,5
7	100	Inget krav	0
Totalt:	47 691 m2	30%	14 316 m2

Tabell 1: Tabellen redovisar hur stor totalt yta varje egenskapsområde har och hur stor yta inom varje område som måste vara genomsläpplig. För vart de olika egenskapsområdena är belägna – se figur 7 ovan.

**Föroreningsbelastning**

Vid en total exploateringsgrad på 70% ökar föroreningsbelastningen från området. Detta är dock ofta ofrånkomligt när man exploaterar tidigare oexploaterad mark. Ytterligare rening i form av exempelvis oljeavskiljare kan appliceras men ytterligare större reningsanläggningar bedöms enligt tillägget till dagvattenutredningen inte motiverat inom området. Risker bedöms som liten att planen i sig skulle äventyra miljö kvalitetsnormen för recipienten. Vidare innehåller föroreningsberäkningarna stora osäkerheter och det rekommenderas att se över materialvalet för att så långt som möjligt minska föroreningsspridning.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen med tillhörande tillägg visar att med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder i form av fördröjningsytor såsom dagvattenmagasin kan fastigheterna inom detaljplanen själva fördröja och rena dagvatten vid större regn eller skyfall. Fördröjningsytorna möjliggörs genom att detaljplanen reglerar att 30% av den totala markytan inom planområdet måste vara genomsläpplig. De föreslagna åtgärderna är nödvändiga för att undvika en negativ påverkan på nedströms markavvattningsföretag samt för att säkerställa att fastigheterna inom området kan hantera ökade dagvattenmängder inom sina respektive fastigheter.

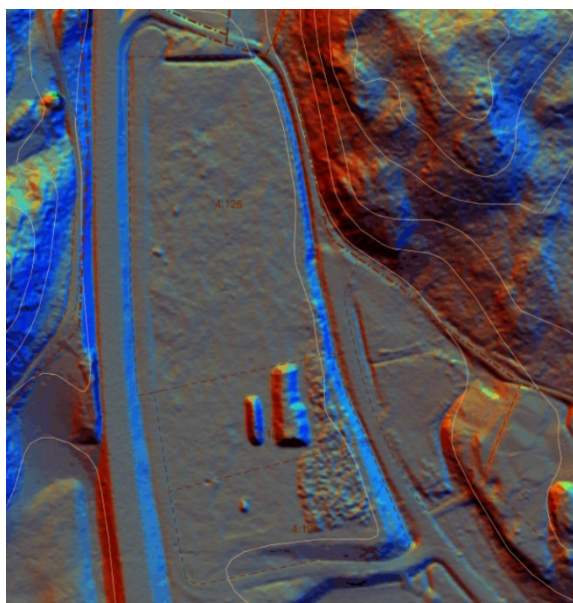
Dagvattenutredningens resultat visar att planområdet har goda förutsättningar för att hantera dagvatten vid normala regn samt 100 års regn om dagvattenhanteringsåtgärder genomförs inom planområdet. Fördröjning och infiltrering i kombination med rening bedöms enligt dagvattenutredningen vara tillräckliga åtgärder.

Detaljplanen reglerar byggrätt, andel genomsläpplig yta och bebyggelseförbud inom området. Således möjliggör planförslaget för de föreslagna dagvattenåtgärderna ska kunna genomföras. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör implementeringen av dagvattenhanteringsåtgärder för att fastigheterna inom planområdet ska kunna hantera sitt egna dagvatten och inte påverka andra fastighetsägare eller markavvattningsföretagen negativt. Utifrån detta anses dagvattenfrågan utredd och planförslaget bedöms tillgodose behovet av dagvattenhantering.

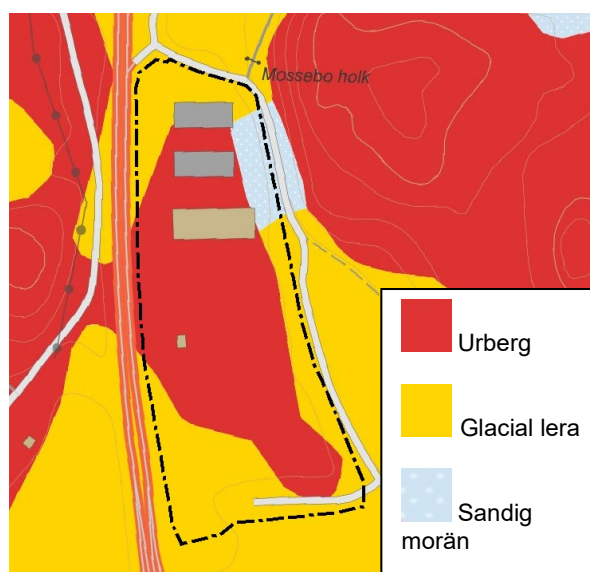


4.4 Geotekniska förhållanden

Den enligt planförslaget byggbara ytan består främst av urberg med små inslag av sandig morän och glacial lera. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för ytterligare byggnation. Området är flakt och det finns inga större nivåskillnader inom området med undantag för två lösa grushögar sydvästra delen av planområdet. Grundläggningsmetod behöver verifieras i bygglovsskedet när byggnadens exakta placering och byggnadslaster är kända.



Figur 8: Modelleringsbild som visar höjdskillnader i området. Kartunderlaget kommer från Valdemarsviks kommunkarta, tillhandahållen av Metria.



Figur 9: Bilden visar planområdet och jordarterna som finns belägna inom området. (Kartunderlag från jordartskartan tillhandahållen av Sverige geologiska undersökning (SGU).

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Risk för olyckor

Väg E22 som är belägen intill planområdet västra del är utpekad led för farligt gods. I publikationen *Farligt gods riskhantering i fysisk planering - Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* publicerad av Länsstyrelsen i Dalarna, beskrivs en zonindelning för när riskhantering kan vara nödvändigt. I publikation beskrivs ändamål såsom industrier, mindre handel, och lager i normala fall kan planeras utan att genomföra särskild riskhantering om avstånd från väg är mellan 30–70 meter.

Konsekvenser

Planförslaget reglerar att byggnation av mark inte kan ske inom 30 meter från vägområdet för E22, vilket är i linje med de avstånd som Länsstyrelsen i Dalarna publicerat i sin vägledning, utifrån detta bedöms inte planområdets närhet till väg E22 öka risken för olyckor i den mån att en särskild riskutredning behöver genomföras inom ramen för detaljplanen. För att minimera konsekvenserna vid en eventuell olycka bör dock ekonomiskt och praktiskt genomförbara riskreducerande åtgärder implementeras för byggnader som utgör arbetsplatser/besöksmål om



dessas placeras inom 50 meter från E22. Följande riskåtgärder ska användas vid byggnation inom planområdet.

- Ventilationsintag ska placeras på tak eller sida bort från väg E22.
- Byggnader ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot väg E22

4.5.2 Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte ha en större risk för översvämning än normalt. Beräkningar gjorda i planförslaget tillhörande dagvattenutredning (Ramboll AB, 2025) framgår det att planförslaget utifrån tillgängliga ytor kan anlägga dagvattenlösningar för att magasinera de volymer vatten som genereras vid ett skyfall (100-årsregn). Enligt dagvattenutredningen bedöms inte situationen nedströms försämrats av ett genomförande av planförslaget om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs då planområdet har goda magasineringsmöjligheter.

Det finns inga vattendrag i närheten av planområdet och att anpassa byggnation till höjda havsnivåer bedöms således inte vara aktuellt.

Nedströms till planområdet finns en större lågpunkt där vatten blir stående vid skyfall. Exploateringen inom planområdet ska inte bidra till att nedström situation försämrats. Eftersom planområdet har så pass goda magasineringsmöjligheter ses situationen nedströms ej försämrats av ett genomförande av planförslaget förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder i eller liknande tillämpas inom planområdet.

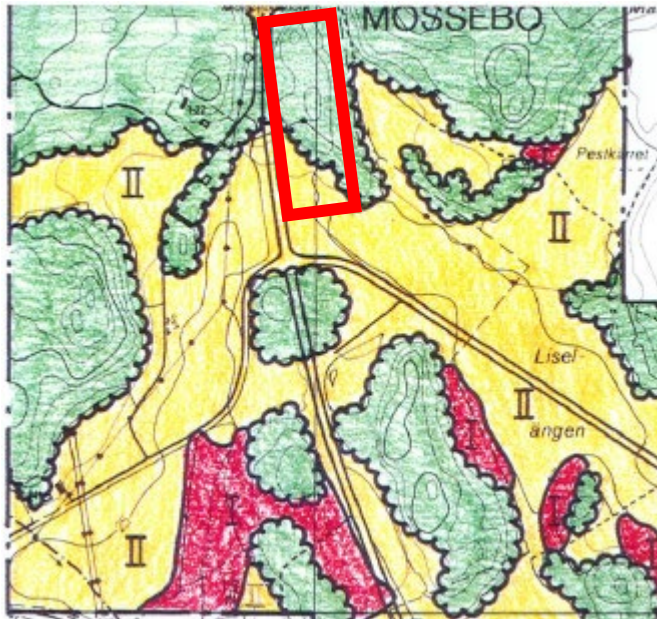
Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte öka risken för översvämning inom området eller i området angränsande till planområdet med hänvisning till de goda möjligheterna att magasinera vatten inom planområdet. Markanvändningen bedöms inte vara av samhällsviktigt intresse och vid en eventuell översvämning bedöms samhällets mest nödvändiga funktioner inte påverkas av att planområdet översvämmas. Planförslaget reglerar andel hårdgjord yta för att säkerställa att möjligheten att anlägga dagvattenlösningar inom planområdet. Regleringen syftar till att minimera risken för översvämning inom området.

4.5.3 Risk för erosion, skred och ras

Enligt Statens geotekniska instituts (SGI) digitala karttjänst bedöms risken för skred inom planområdet vara låg.

I en översiktlig stabilitetskartering av finkorniga jordarter som genomförts av SGI framkommer det att del av marken inom planområdet ligger inom zon 2. Risken för spontana skred inom ett zon-2 området beskrivs som liten. Den delen av planområdet som inte är utredd består av urberg och bedöms således inte utgöra ras och skredrisk. Då planområdet inte är beläget vid vatten bedöms inte området utgöras av erosionsrisk.



Figur 10: Bilden är ett utdrag från stabilitetskarteringen som SGI genomförde 1990.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några konsekvenser gällande ökad risk för erosion, skred och ras.

4.5.4 Radon

SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) karttjänst visar på att det kan förekomma förhöjda halter av radon inom del av planområdet.

Enligt 3 kap. 6 § strålskyddsförordningen är den nationella referensnivån för radon i bostäder och lokaler dit allmänheten har tillträde 200 Bq/m³. Referensnivån är olämplig att överskrida men får överskridas.

Vid förhöjda radonhalter i byggnader ska åtgärder vidtas för att sänka radonhalten. Det kan exempelvis innebära att öka luftomsättningen med hjälp av någon typ av mekanisk ventilation.

Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls. Inom ramen för byggprocessen och det tekniska samrådet ska byggherren vid risk för höga nivåer av radon visa på hur konstruktion ska ske för att nå referensnivåerna. Att redan i ett tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt.

4.6 Naturmiljö

Det finns inga utpekade naturvärden inom föreslaget planområdet och planförslaget bedöms således inte ha några negativa konsekvenser för naturmiljön.

4.6.1 Landskapsbild

Planområdet är beläget mellan E22 i väster och ett skogsklätt bergsparti i öster. Vägen fungerar som en tydlig avgränsning mot väster, medan den naturliga terrängen med skog och berg bildar en markant avgränsning mot öster. Den omkringliggande naturen, särskilt det skogsklädda berget, dominerar landskapsbilden och bidrar till områdets karaktär.



Konsekvenser

Den naturliga terrängen och den befintliga vegetationen bidrar till att planområdet smälter in i den omgivande miljön. Då planområdet är underordnat den dominerande naturen runt omkring bedöms planförslaget inte medföra några betydande förändringar i landskapsbilden. Vidare bidrar den skogsklädda omgivningen till att eventuella byggnader eller anläggningar inom planområdet får en naturlig inramning, vilket minskar risken för att de blir visuellt påträngande.

4.7 Kulturmiljö

Det finns inga utpekade värden kopplat till kulturmiljö inom eller i anslutning till planområdet, förutom en fornlämning.

4.7.1 Fornlämningar

Det förekommer en känd fornlämning inom området vid namn L2011:1522. Lämningen klassas som ett *Naturföremål/-bildning med bruk, tradition eller namn* och är en gammal källa. Den är cirka 1,1 meter i diameter och cirka 0,6 meter hög (ovan markytan). Källan är uttorkad.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka fornlämningen negativt.

4.8 Fysisk miljö

Inom den norra delen av planområdet finns idag befintlig bebyggelse i form av två verksamhetslokaler, en byggvaruhandel och en laddstation för elfordon. I övrigt består planområdet av obebyggd yta bestående av grus.

4.9 Social hållbarhet

4.9.1 Tillgänglighet

Planområdet omfattas inte av några betydande nivåskillnader utan avser en relativt plan yta som möjliggör för god tillgänglighet inom området. Entréer till tillkommande bebyggelse, samt avfallshantering med mera, ska utformas enligt tillgänglighetskraven, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Enligt plan-och bygglagen kap. 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse-eller orienteringsförmåga.

Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

4.9.2 Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att fler personer kan komma att röra sig inom området under även senare timmar på dygnet med hänvisning till den utökade markanvändningen som planförslaget möjliggör. En högre besöksgrad kvällstid kan bidra till en ökad trygghet i området. Det finns redan god belysning inom och i anslutning till planområdet då det finns belysningsstolpar längst med hela den väg som leder upp till och även igenom planområdet. Belysning bedöms som en viktig aspekt avseende trygghetsperspektivet.

4.9.3 Barnkonventionen

Barns rättigheter bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget.



4.9.4 Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skapa negativa konsekvenser för social hållbarhet.

4.10 Teknisk försörjning

4.10.1 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Valdemarsviks kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten

Det finns en kommunal dagvattenledning öster om planområdet. Fördröjning av dagvatten inom planområdet ska ske i enlighet med principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten. Läs mer under rubriken 4.4.1 *Dagvatten*.

4.10.2 El, tele och bredband

E:on Energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Nevel.

Öster om planområdet finns både el- och teleledningar som kan nyttjas vid utbyggnad av kvartersmarken. Dessa ledningar erbjuder anslutningspunkter som möjliggör en integrering av nödvändiga infrastrukturtjänster i samband med utbyggnad av området.

4.10.3 Avfall

Avfallshanteringslösningar ska uppfylla de framkomlighetskrav som presenteras i *Avfall Sveriges publikation - Handbok för anfallsutrymmen (Avfall Sverige 2023)*.

4.11 Trafik

4.11.1 Gator och trafik

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen för kollektivtrafik är hållplats Fifalla och är belägen cirka 1,7 km från planområdet. Det finns utbyggd gång- och cykelväg från hållplatsen stor del av vägen till planområdet. Läs mer under rubriken Gång- och cykeltrafik.

Det finns även en busshållplats för kommersiell busstrafik cirka 200 meter från planområdets södra del.

Motortrafik

Planområdet är väl anslutet till det övergripande vägnätet, med god tillgänglighet från både norr och söder. Trafiken till området sker via E22, både i nordlig och sydlig riktning, samt via väg 212 med förbindelser mot både Valdemarsviks tätort och Gusums tätort.

**Gång- och cykeltrafik**

Det finns en utbyggd gång- och cykelväg som startar cirka 250 meter från planområdets södra del och sträcker sig in till Vammar köpcenter. För att ta sig till gång- och cykelvägen från planområdet behöver fotgängare och cyklister trafikera en lokalgata.

Parkering

Det finns ingen antagen parkeringsnorm för Valdemarsviks kommun. Verksamheterna inom planområdet ansvarar för att säkerställa att behovet av besöksparkeringar är tillräckligt.

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska tomten ordnas ”så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.”. Kravet om tillgänglig angöringsplats för bilar ska dock uppfyllas liksom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid behov ska kunna ordnas (BBR 3:122).

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha några konsekvenser på gång och cykeltrafiken, parkering, eller kollektivtrafiken.

En full utbyggnad av planområdet kan resultera i att mängden trafik i området ökar för den lokalgata som löper fram till planområdet. Således skulle det i framtiden kunna vara aktuellt med införande av säkerhetsåtgärder kopplade till trafik, exempelvis övergångsställe eller åtgärd av liknande karaktär.

Valdemarsviks kommun bedömer att planområdet inte kommer att påverka trafikflödet på väg E22 mer än det befintliga området. Trafiken till området kommer främst från E22 eller Valdemarsviks tätort och återvänder därefter dit. Majoriteten av trafiken förväntas gå mellan området och tätorten, vilket gör att påverkan på E22 blir begränsad.

5 Genomförandefrågor

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.

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

5.1.1 Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan



fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Det finns inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

5.1.2 Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att delar av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som är i kommunal ägo genom fastighetsreglering kan regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:126 som är i privat ägo. Kostnad för fastighetsregleringen bestäms i en separat överenskommelse.

Den delen av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som ska regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:126 kommer vid ett genomförande utgör den sydligaste delen av planområdet.



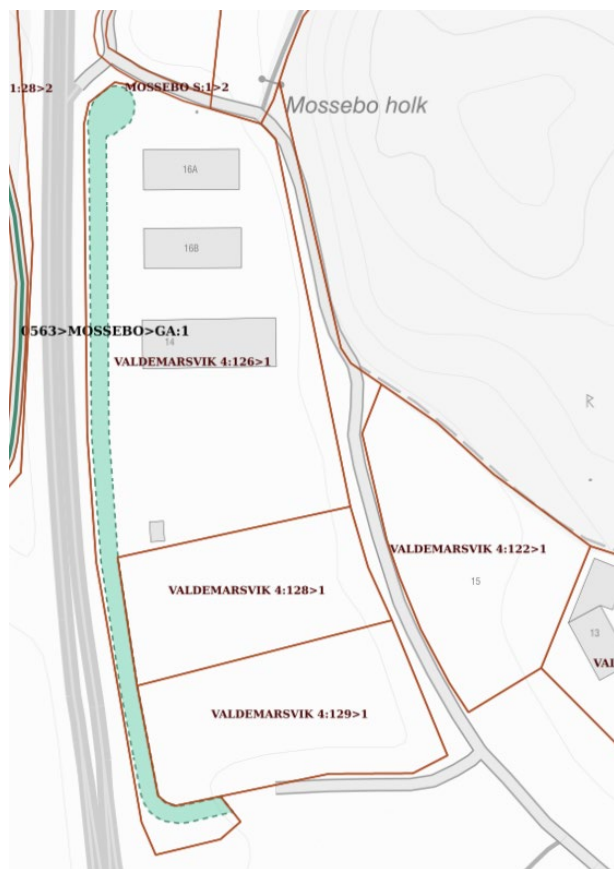
Figur 11: Karta visar ungefärlig yta av del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 som avses regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:129. Kartunderlag från Valdemarsviks kommun.

5.1.3 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas samt fördelar andelstal för utförande, drift och underhåll.

Det finns en gemensamhetsanläggning (Valdemarsvik GA:12) inom föreslaget planområdet. Gemensamhetsanläggningen syftar till att säkerställa att samtliga fastigheter kan nyttja infartsvägen för att nå respektive fastighet.



Figur 12: Grön markering visar omfattning av gemensamhetsanläggningen Valdemarsvik GA: 12 Kartunderlag: Lantmäteriet, 2025.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka gällande rättigheter inom planområdet.

5.1.4 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 fått laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Vid genomförande av fastighetsregleringen som beskrivs under rubriken 5.1.2 – förändrad fastighetsindelning bedöms en utökning av den gällande gemensamhetsanläggningen (Valdemarsvik GA:12) vara lämplig för att gemensamhetsanläggningen ska avse hela infartsvägen. Denna utökning säkrar samtliga fastigheters rätt att nyttja vägen in till området och säkerställer underhållsansvaret.

5.1.5 Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande och omprövning av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Eventuellt inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna, tillika



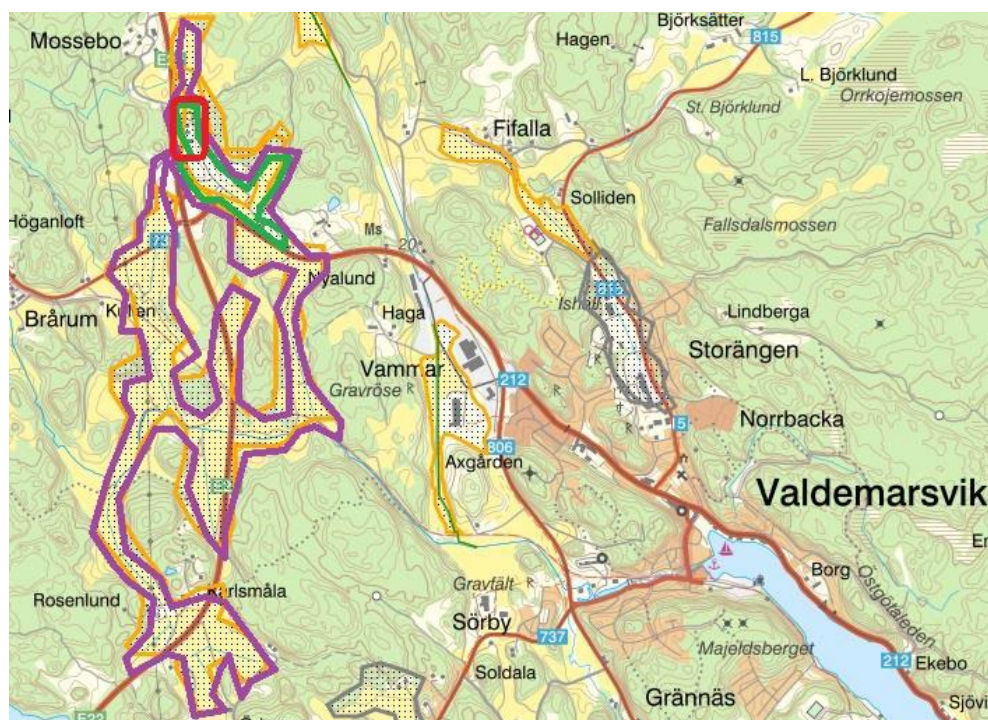
initiativtagare till planprojektet, ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

5.1.6 Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns två markavvattningsföretag. Nedan följer information om dessa företag, vilka fastigheter som ingår i respektive företag samt hur de bedöms påverkas av detaljplanen. Sweco AB (2025) har tagit fram en markavvattningsutredning till planförslaget vars innehåll sammanfattas i rubrikerna nedan.

Måsebo dikningsföretag år 1930

Måsebo dikningsföretag (1930) syfte var att dika ut och förbättra för odlingen i området. Sammanlagt fick 95,56 hektar åkermark och odlingsmark förbättrat markvärde för odling. Markavvattningen genomfördes som ett dikningsföretag. Dikningsföretaget är uppdelat i två avdelningar som kallas Lilla företaget och Stora företaget. Diken och rörledningar har dimensionerats för 1 liter/sekund och hektar.



Figur 13: Översiktlig kartbild över området med detaljplanen och de två dikningsföretagen. Röd markering visar den aktuella detaljplanen. Lila markering visar Måsebo dikningsföretag år 1930. Grön markering visar Måsebo dikningsföretag år 1947 (Observera att kartan visar ungefärliga lägen.)

Inom båtadsområdet för Måsebo dikningsföretag år 1930 fanns följande deltagande fastigheter:

Traktnamn	Beteckning	Kommun	Kommentar:
ASKEDAL	6:1	Valdemarsvik	Avregistrerad, fastighetsreglerad i Valdemarsvik 6:1
ASKEDAL	1:32	Valdemarsvik	Avregistrerad, fastighetsreglerad i Valdemarsvik 6:1



BRÅRUM	1:3	Valdemarsvik	
BRÅRUM	1:4	Valdemarsvik	
BRÅRUM	1:14	Valdemarsvik	
BRÅRUM	1:15	Valdemarsvik	
FALLINGEBERG	1:33	Valdemarsvik	
GUSUM	6:170	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:6	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:9	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:18	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:87	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:88	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:90	Valdemarsvik	
HOLMTEBO	1:92	Valdemarsvik	
MOSSEBO	1:3	Valdemarsvik	
MOSSEBO	1:16	Valdemarsvik	
MOSSEBO	1:19	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:3	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:120	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:128	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:129	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:150	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	6:1	Valdemarsvik	
ÄLGERUM	3:2	Valdemarsvik	

Tabell 2: Tabellen redovisar de fastigheter som enligt utredningen av markavvattningsföretag är belägna inom båtadsområdet för Måsebo dikningsföretag år 1930.

Måsebo dikningsföretag år 1947

Måsebo dikningsföretag (1947) syftar till att torrlägga jordbruksmarken vid Mossebo för förbättrade möjligheter till odling. Båtadsområdet sammanfaller delvis med båtadsområdet för 1930 års dikningsföretag. 1947 års företag har dock en ny sträckning med vattenanläggningar mellan det så kallade lilla och stora företaget i 1930 års dikningsföretag. 1947 års företag är därför ett självständigt dikningsföretag. Diken och rörledningar dimensionerades för 1 liter/sekund och hektar och avrinningsområdet uppgick till 180 hektar.

Inom båtadsområdet för Måsebo dikningsföretag år 1947 fanns följande deltagande fastigheter:

Traktnamn	Beteckning	Kommun	Kommentar
MOSSEBO	1:20	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:3	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:122	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:124	Valdemarsvik	



VALDEMARSVIK	4:126	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:127	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:128	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:129	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:150	Valdemarsvik	
VALDEMARSVIK	4:152	Valdemarsvik	

Tabell 3: Tabellen redovisar de fastigheter som enligt utredningen av markavvattningsföretag är belägna inom båtadsområdet för Måsebo dikningsföretag år 1947.

Konsekvenser

Planförslaget följer och möjliggör för rekommendationerna i den dagvattenutredning med tillhörande tillägg (Ramboll AB, 2025) som tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Planförslaget reglerar att det finns tillräckligt stora genomsläppliga ytor inom planområdet för att möjliggöra för fastigheterna att kunna fördröja dagvatten vid skyfall och större regn för att inte påverka markavvattningsföretagen eller deras delägare negativt. Utifrån detta bedöms planförslaget inte ha en negativ påverkan på markavvattningsföretagen.

5.2 Tekniska frågor

5.2.1 Tekniska åtgärder

5.2.2 Utbyggnad kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

5.2.3 Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten som de befintliga byggnaderna är anslutna till. Ny bebyggelse kan anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Valdemarsviks kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för att upprätta nya förbindelsepunkter för nya fastigheter.

5.2.4 Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. På parkeringsytor bör så kallade oljefällor placeras i gatubrunnar. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med den dagvattenutredning som har tagits fram i planarbetet. Det är fastighetsägarna som ansvarar för att ta hand om dagvatten som uppkommer på deras fastigheter. Se vidare information om dagvatten under rubriken *Dagvatten 4.4.1*.

5.2.5 El, energi, tele och fiber

E:on Energidistribution är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Nevel. 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 av ledningar bekostas av byggherrarna.

Inom området finns markförlagda låg- och mellanspänningskablar. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen får små inkomster vid försäljning av kvartersmark, då det endast är ett mindre markområde som ska regleras. I övrigt rör detaljplanen endast kvartersmark och således bedöms inga kostnader för utbyggnad av detaljplanen beröra kommunen.

Respektive fastighetsägare bekostar byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

5.3.2 Planavgift

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

5.3.3 Anslutningsavgift vatten och avlopp

Kostnader för eventuell utbyggnad av samt anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet erlaggs av fastighetsägaren enligt kommunens gällande VA-taxa. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Vid behov av en ledningsflytt inom kvartersmark bekostas det av byggherrarna.

5.3.4 Anslutningsavgift el, energi, tele och fiber

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

5.4 Organisatoriska frågor

Då planförslaget endast planlägger privatägd kvartersmark har inga avtal eller tidplaner för genomförandet tagits fram. Fastighetsägarna ansvarar för ett genomförande av detaljplanen.

5.5 Upplysningar

Under rubriken upplysningar framgår information som är viktig vid ett genomförande av detaljplanen, exempelvis i bygglovsprövningen.



5.5.1 Fornlämningar

Om fornlämningsfynd påträffas vid grävningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet ske till länsstyrelsen.

5.5.2 Växtbäddar

Vid anläggande av växtbädd krävs en anmälan till miljökontoret.

6 Medverkande

PLAN- OCH BYGGLOVSKONTORET

Linnea Falk
Planarkitekt

Johan Mases
Plan- och bygglovschef



7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunala ställningstagande

7.1.1 Detaljplan

Valdemarsvik 4:3, Del av (Mossebo), laga kraft 1992-08-25.

7.1.2 Grundkarta

Grundkarta är baserad på Valdemarsviks kommuns primärkarta, 2024-01-10 rev, 2025-12-02.

7.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan för Valdemarsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26

7.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Valdemarsvik kommun, 2024-09-24

7.2 Utredningar

Dagvattenutredning för detaljplan för fastighet Valdemarsvik 4:126, 4:128, 4:129 och del av Valdemarsvik 4:3, av Ramboll AB, daterad 2025-04-08

Tilläggsarbete 1 - Dagvattenutredning för detaljplan för fastighet Valdemarsvik 4:126, 4:128, 4:129 och del av Valdemarsvik 4:3, av Ramboll AB, daterad 2025-11-07

PM Markavvattningsföretag vid Mossebo, av Sweco AB daterad 2025-05-13 reviderad 2025-09-05

7.3 Övriga källor

Luftföroreningskartor Östergötlands län, SLB-analys, data hämtad 2024-09-17

<https://www.slb.nu/slbanalys/luftforeoreningskartor/>

Östgotakartan, Länsstyrelsen i Östergötland, data hämtad 2024-09-13

<https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/ostgotakartan/>

Farligt gods - riskhantering i fysisk planering, Länsstyrelsen i Dalarna, 2012

https://catalog.lansstyrelsen.se/store/26/resource/2012_17

Kartvisare - Gammastrålning, uran, Sverige geologiska undersökning, data hämtad 2024-09-17

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-uranstralning.html>

Översiktlig stabilitetskartering finkorniga jordarter – Valdemarsvik 1990, Sveriges geotekniska institut, u.å.

<https://www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/stabilitetskartering-finkorniga-jordarter/>

Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige, 2023

https://www.avfall Sverige.se/media/1x3piv1n/avfall_sverige_handbok_inkl_bilagor_2023-10-12.pdf