VALDEMARSVIKS KOMMUN

Detaljplan för Sörby 2:10



Förfarande: Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Upprättad: 2026-09-22

Kommun: Valdemarsviks kommun
Diarienummer: MBNV-2024-1014
Planens beteckning: XXXX

Påbörjad:	2024-01-02
Samråd	2026-10-15 - 2026-11-05
Granskning	202x-xx-xx
Antagen av XX	202x-xx-xx §XX
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Innehåll

Detaljplan för Sörby 2:10 ..... **1**

Vad är en detaljplan? 5
Planprocessen 5
Planhandlingar 5
Tidplan 6
1 Detaljplanens syfte 7
2 Beskrivning av detaljplanen 7

2.1 Planområdets läge **7**
2.2 Detaljplanens huvuddrag **8**
2.3 Genomförandetid **9**
2.4 Allmän plats **9**

N - Natur 9
GATA 9
2.4.1 Huvudmannaskap 9

2.5 Kvartersmark **10**

B – Bostadsändamål 10
E_1 – Transformatorstation 10

3 Motiv till detaljplanens regleringar 10

3.1 Motiv till regleringar **10**

3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS 10
3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 11
3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS 11
3.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 11

4 Planeringsförutsättningar och planförslaget konsekvenser 13

4.1 Kommunala **13**

4.1.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808) 13
4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan 13
4.1.3 Befintliga detaljplaner 13
4.1.4 Planbesked 14
4.1.5 Översiktsplan 14

4.2 Riksintressen **15**
4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken **15**

4.3.1 Jordbruksmark 15

4.4 Miljökvalitetsnormer **16**

4.4.1 Luft 16
4.4.2 Vatten 17
4.4.3 Buller 17

4.5 Miljö **18**

4.5.1 Dagvatten 18

4.6 Geotekniska förhållanden **19**

4.6.1 Radon 20

4.7 Nuvarande hydrologiska förhållanden **20**

4.7.1 Grundvatten 21

4.8 Hälsa och säkerhet **21**

4.8.1 Risk för olyckor 21
4.8.2 Risk för översvämning 22

4.8.3 Risk för erosion, skred och ras 22
4.9 Naturmiljö 22
4.9.1 Landskapsbild 23
4.10 Kulturmiljö 23
4.10.1 Fornlämningar 23
4.11 Fysisk miljö 23
4.12 Social hållbarhet 24
4.12.1 Barnkonventionen 24
4.13 Teknisk försörjning 24
4.13.1 Vatten och avlopp 24
4.13.2 Värme 24
4.13.3 El, tele och bredband 25
4.13.4 Avfall 25
4.14 Service 25
4.15 Trafik 25
5 Genomförandefrågor 26
5.1 Mark- och utrymmesförvärv 26
5.2 Fastighetsrättsliga frågor 26
5.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser 26
5.2.2 Förändrad fastighetsindelning 26
5.2.3 Rättigheter 26
5.2.4 Ny gemensamhetsanläggning 27
5.3 Tekniska frågor 28
5.3.1 Utbyggnad allmän plats 28
5.3.2 Utbyggnad kvartersmark 28
5.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp 28
5.4 Ekonomiska frågor 28
5.4.1 Planekonomisk bedömning 28
5.4.2 Planavgift 28
5.4.3 Gemensamhetsanläggningar 28
5.4.4 Drift allmän plats 29
5.4.5 Drift vatten och avlopp 29
5.4.6 Gatukostnader 29
5.4.7 El, energi, tele och fiber 29
5.5 Organisatoriska frågor 29
5.5.1 Huvudman för allmän plats 29
5.5.2 Huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar 29
5.5.3 Marköverlåtelseavtal 29
5.5.4 Tidplan 30
5.6 Upplysningar 30
6 Planeringsunderlag/Källförteckning 31
6.1 Kommunala ställningstagande 31
6.1.1 Detaljplan 31
6.1.2 Grundkarta 31
6.1.3 Översiktsplan 31
6.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan 31
6.2 Utredningar 31

VALDEMARSVIKS KOMMUN

6.2.1 Dagvattenutredning 31
6.2.2 Geoteknisk utredning 31
6.3 Annat 31
Kontaktuppgifter 32

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Vad är en detaljplan?

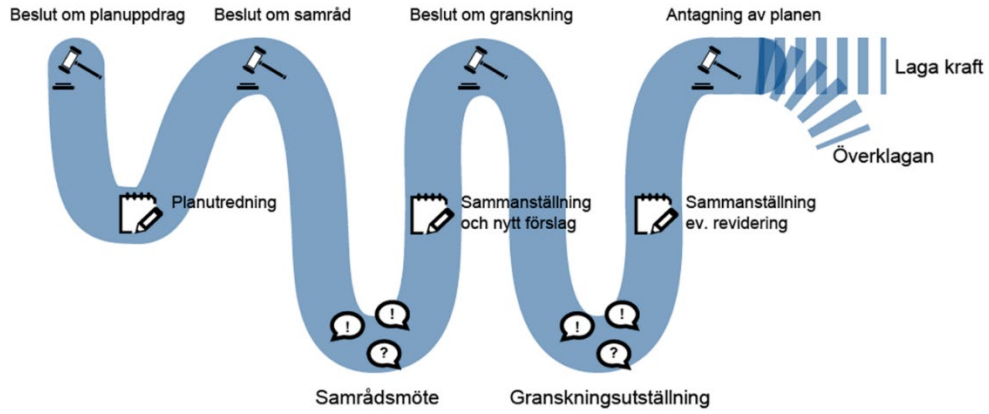
En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten får användas inom ett specifikt område i en kommun. Den reglerar bland annat byggnaders utformning, placering och användning, samt offentliga platser och vägar.

Planprocessen

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att säkra insyn för berörda, att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

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

Ett standardförfarande kan tillämpas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 1: Bilden illustrerar detaljplaneprocessens olika steg.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:1000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider:

Samråd	Kvartal 4 2026
Granskning	Kvartal 1 2027
Antagande	Kvartal 2 2027
Laga kraft[1]	Kvartal 3 2027

[1] Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

VALDEMARSVIKS KOMMUN

1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i Ringarum med varierad bostadsbebyggelse, såsom småhus och flerbostadshus. Bebyggelsen ska anpassas till den befintliga miljön för att skapa en god helhetsverkan. Planen syftar även till att säkerställa tillgång till dagvattenytor och nödvändig infrastruktur för de boende i området.

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

Området är beläget i södra utkanten av Ringarum tätort och utgörs av ca 8 hektar mark. Området avgränsas av Gamla Landsvägen, väg 738, i sydväst, Fridhemsvägen i öster och Kapellvägen i norr. Marken består idag främst av åkermark samt till viss del av annan öppen mark. Fastigheten Sörby 2:10 ägs av Valdemarsviks kommun.

VALDEMARSVIKS KOMMUN



Figur 2: Svart linje illustrerar fastigheten Sörby 2:10.

2.2 Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget omfattar ett område som till största delen inte är planlagt i dagsläget. Inom området finns idag endast en äldre lada, vilken planeras att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. Marken avses prövas som lämplig för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av området med fristående villabebyggelse i en till två våningar. Längs med den Gamla Landsvägen föreslås även markanvändning som medger radhus eller flerbostadshus i två våningar, vilket bidrar till en varierad bostadsstruktur inom planområdet.

Naturmark utgör ett viktigt inslag i planförslaget och skapar förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Detta bidrar till en hållbar dagvattenhantering och bevarar områdets gröna karaktär. Planförslaget är utformat med flexibilitet för att kunna möta olika typer av bebyggelse och framtida behov.

Platsen bedöms vara strategiskt lämplig för bostadsutveckling och utgör en naturlig förlängning av den befintliga bostadsbebyggelsen i centrala Ringarum. Planförslaget skapar därmed förutsättningar för en långsiktig och hållbar utveckling av området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan samt med 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

VALDEMARSVIKS KOMMUN

2.3 Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande 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.

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.

N - Natur

På plankartan har allmän plats i form av naturmark lagts ut. Syftet med naturmarken är att bevara och integrera gröna ytor i området samt att bidra till en hållbar dagvattenhantering genom möjliggörande av naturlig infiltration. Naturmarken skapar även förutsättningar för rekreation och vistelse i närmiljön samt kan fungera som sammanhängande gröna stråk inom planområdet.

GATA

På plankartan har allmän plats i form av gata lagts ut. Syftet med gatans markanvändning är att ge tillgång till området och möjliggöra trafik för både fordon och gång- och cykeltrafikanter (GC-väg) samt trottoarer. Planförslaget möjliggör att gata kan utformas trafiksäkert.

2.4.1 Huvudmannaskap

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

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen inom planområdet ska vara enskilt. Motiven för enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger i utkanten av Ringarum som sedan länge har enskilt huvudmannaskap och att vägarna i de i öster och söder angränsande områdena är enskilda. Detta område får därmed en likartad förvaltning.

Den allmänna platsen har ett stort värde lokalt men är inte i ett kommunalt perspektiv så central för allmänhetens tillträde till området. Att människor som inte bor i närområdet skulle uppsöka naturmarken för vistelse bedöms därför som inte särskilt sannolikt.

En gemensamhetsanläggning för ägande och drift av GATA och NATUR ska bildas där de kommande fastigheterna inom planområdet ingår.

2.5 Kvartersmark

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

B – Bostadsändamål

På plankartan har kvartersmark för bostäder lagts ut. Syftet med markanvändningen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av fristående villor i en till två våningar samt radhus eller flerbostadshus i två våningar längs den gamla landsvägen.

Planförslaget skapar förutsättningar för en varierad och flexibel bostadsutveckling som kan anpassas till olika behov och boendeformer. Bebyggelsen avses utformas med hänsyn till omgivningens karaktär och skala för att smälta in i landskapet och den befintliga bebyggelsestrukturen. Markanvändningen bidrar därmed till en sammanhållen utveckling av området som en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsen och möjliggör en långsiktigt hållbar och attraktiv boendemiljö.

E_1 – Transformatorstation

Inom planområdet avsätts två områden för transformatorstation, betecknade E1. Syftet med markanvändningen är att säkerställa erforderlig kapacitet för elförsörjningen till bostadsbebyggelsen inom planområdet samt till befintlig och tillkommande bebyggelse i närområdet.

Lokaliseringen av transformatorstationerna säkerställer möjligheten att anordna och långsiktigt upprätthålla en ändamålsenlig elförsörjning i området.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

Kommunen ska redovisa motiven till de enskilda regleringarna. Motiven är inte bindande men är viktig för att kunna tolka detaljplanen vid ett senare skede, framför allt vid bygglovsprövning. En detaljplan får inte vara mer detaljerande än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa ytor för naturlig infiltrering av dagvatten.

GATA

Motiv: Syftet med markanvändningen är att säkerställa gator, vägar inom planområdet.

3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostad

Motiv: Syftet med regleringen är att möjliggöra för nya bostäder inom planområdet.

E Transformatorstation

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa elförsörjningen i och i angränsning till området.

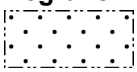
3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

a_1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

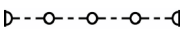
Motiv: Bestämmelsen säkerställer att den allmänna platsen även fortsättningsvis ska ha enskilt huvudmannaskap, med hänsyn till områdets karaktär och befintliga förhållanden.

3.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Mark får inte bebyggas

Motiv: Syftet är att säkerställa att marken hålls fri från bebyggelse.

 Utfartsförbud

Motiv: Syftet är att säkerställa trafiksäkerheten och begränsa antalet utfarter mot gata. Bestämmelsen bidrar även till en mer sammanhållen och trafiksäker gatustruktur.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Motiv: Syftet är att reglera byggnadernas höjd för att säkerställa en lämplig anpassning till omgivande bebyggelse och områdets karaktär samt begränsa påverkan på landskapsbilden.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Motiv: Syftet är att begränsa komplementbyggnadernas höjd så att de underordnas huvudbyggnaden och omgivande bebyggelse samt för att säkerställa en lämplig skala inom fastigheten.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 per huvudbyggnad.

Motiv: Syftet är att begränsa huvudbyggnadens omfattning och säkerställa en lämplig bebyggelsestruktur med hänsyn till fastighetens storlek, områdets karaktär och behovet av friytor.

e_2 Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 per komplementbyggnad.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Motiv: Syftet är att säkerställa en lämplig omfattning av komplementbyggnader i förhållande till fastighetens storlek och bebyggelsens struktur

e_3 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Syftet är att reglera den totala exploateringsgraden och säkerställa en lämplig balans mellan bebyggd och obebyggd mark. Bestämmelsen bidrar till att bevara tillräckliga ytor för friytor, vegetation och parkering.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Motiv: Syftet är att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan byggnader på olika fastigheter samt skapa förutsättningar för god tillgänglighet, brandsäkerhet och skötsel av bebyggelsen.

p_2 Byggnadsverk ska placeras 6 meter från fastighetsgräns som gränsar till gata.

Motiv: Syftet är att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan bebyggelse och gata med hänsyn till trafiksäkerhet, siktförhållanden och gatans funktion.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m^2.

Motiv: Syftet är att säkerställa att fastigheter får en tillräcklig storlek för att möjliggöra en lämplig placering av huvudbyggnad, komplementbyggnader, friytor, parkering och andra funktioner inom den egna fastigheten.

Utförande

b_1 Källare får inte finnas.

Motiv: Syftet är att begränsa risken för påverkan på grundvatten och dagvatten samt att säkerställa att bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för underjordiska ledningar

Motiv: Bestämmelsen används för att säkerställa att marken reserveras för underjordiska ledningar.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

4 Planeringsförutsättningar och planförslaget konsekvenser

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala

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

Valdemarsviks kommun bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § MB att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att tas fram. Bedömningen baseras på den undersökning som gjorts i dokumentet – Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2026-09-17.

Konsekvenser

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundar sig på resonemangen och resultatet i denna undersökning och kan sammanfattas enligt följande:

Planförslagets utformning tar hänsyn till platsens förutsättningar och befintliga värden och är förenlig med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram avseende utvecklingen av Ringarum tätort. Planförslaget medför viss påverkan genom att jordbruksmark tas i anspråk samt genom förändringar av platsens kulturhistoriska, sociala och materiella värden. Påverkan bedöms dock sammantaget vara begränsad. Åkerholmen inom planområdet planläggs som naturmark, vilket bidrar till att bevara dess naturvärden.

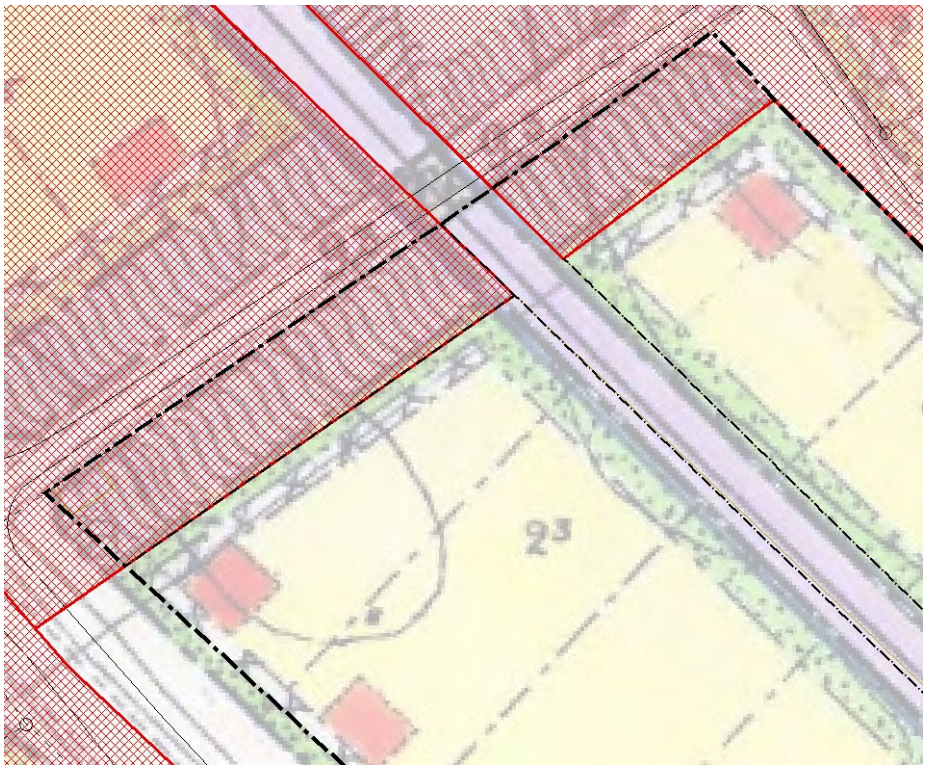
4.1.2 Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 2026-10-01, § 73 beslutade miljö och byggnämnden att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

4.1.3 Befintliga detaljplaner

Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt. En mindre del av nordvästra delen av planområdet är planlagd i byggnadsplan för Ringarums stationssamhälle från 1945 (05-RUM-918). Resten av byggnadsplanen är upphävd inom planförslagets planområde.

VALDEMARSVIKS KOMMUN



Figur 3: Röd markerad yta illustrerar planområdet för byggnadsplan för Ringarums stationssamhälle (05-RUM-918) som fortfarande är gällande. Svart streckad linje illustrerar planförslagets planområdesgräns.

Den delen inom planområdet som är planlagd i byggnadsplanen från 1945 avses upphävas och ersättas av det nya planförslaget. I gällande plan är markytan planlagd som parkändamål. Det nya planförslaget föreslås marken planläggas för transformatorstation, naturmark och mark för bostadsändamål.

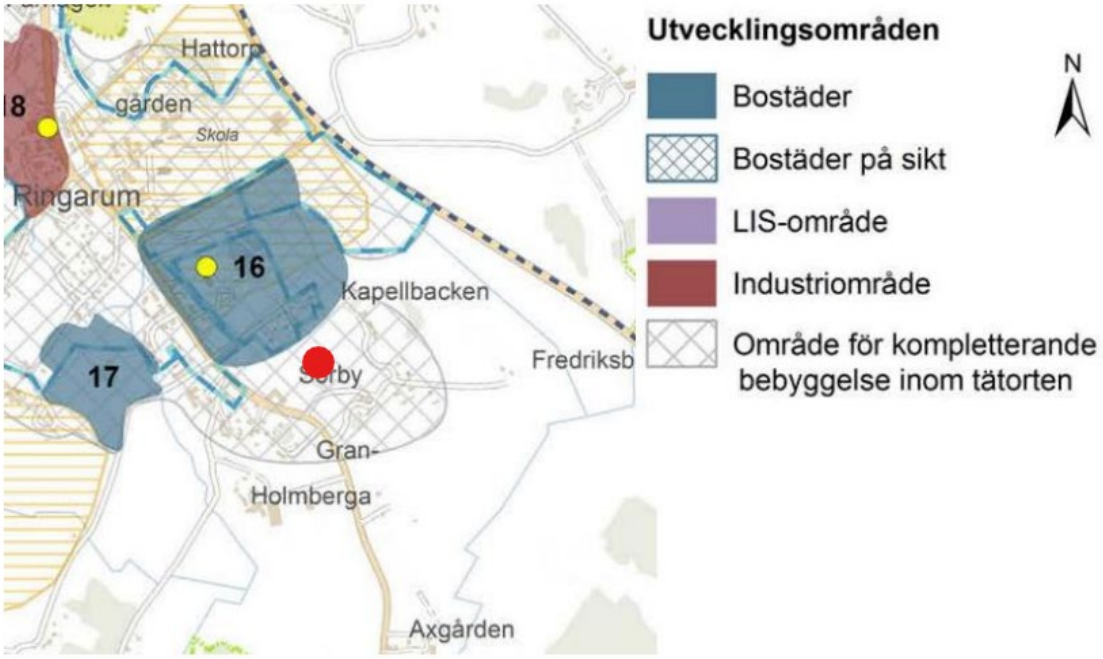
4.1.4 Planbesked

Miljö- och byggnämnden beslutade om positivt planbesked 2021-11-04 MBN §190. Syftet med planbeskedsansökan var önskemål att pröva området för bostadsändamål i en detaljplaneprocess.

4.1.5 Översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan för Valdemarsviks kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26. Området pekas i översiktsplanen ut som en lämplig plats för kompletterande bebyggelse inom Ringarums tätort. Översiktsplanen betonar att planläggning för bostadsändamål ska prioriteras i Ringarum och ny bebyggelse ska ske i angränsning till befintlig. Utifrån detta bedöms planförslagets syfte vara i enlighet med översiktsplanen.

VALDEMARSVIKS KOMMUN



Figur 4: Visar urklipp från bilaga 4 till kommunens översiktsplan – Tätortskarta Ringarum. Röd punkt visar planområdets placering.

4.2 Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

Det finns inga utpekade riksintressen inom eller i angränsning till planområdet.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

4.3.1 Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet består av cirka 57,8 hektar jordbruksmark som enligt jordbruksblocket är kategoriserad som permanent gräsmark.

Bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse som kan motivera ianspråktagande av jordbruksmark. Om annan mark är mer lämplig ska den väljas i första hand. Runt centrala Ringarum domineras landskapet av åkermark. Bebyggelsen i Ringarum är något utspridd, men

VALDEMARSVIKS KOMMUN

ligger främst längs den gamla landsvägen som passerar genom orten. Möjligheterna att utveckla Ringarum tätort utan att ta i anspråk åkermark bedöms därför som mycket begränsade.

Att använda del av Sörby 2:10 för bostadsändamål bedöms som ett naturligt steg i tätortens utveckling. Området ligger i anslutning till befintlig småhusbebyggelse och bidrar till en mer sammanhållen bostadsbebyggelse. Platsen bedöms vara lämplig ur både hållbarhets- och ekonomiskt perspektiv då det nya bostadsområdet kan dra nytta av befintlig infrastruktur, som vägar samt vatten- och avloppsledningar.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, där området utpekas som lämpligt för bostadsbebyggelse. Ringarum ingår även i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning, där planläggning av bostäder i orten lyfts fram som en viktig åtgärd för att möta kommunens behov av nya bostäder, vilket motiverar att det finns ett väsentligt samhällsintresse att planlägga området för bostadsändamål.

Konsekvenser

Att genomföra planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, gata och naturmark.

4.4 Miljökvalitetsnormer

Regeringen har meddelat vissa föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Nedan presenteras planeringsförutsättningar för de olika miljökvalitetsnormerna.

4.4.1 Luft

För att skydda människors hälsa får partiklar (PM10) inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 50 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde), och i genomsnitt 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Informationen kommer från luftföroreningskartorna som tillhandahålls av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Kartläggningen över luftföroreningar gjordes år 2022. Utvecklingen runt planområdet har sedan dess inte varit speciellt omfattande, vilket innebär att kartläggningens resultat fortfarande bedöms vara aktuella trots att den genomfördes för fyra år sedan. Resultaten visar att dygnsmedelvärdet för PM10 i området ligger på cirka 16–18 µg/m³, medan årsmedelvärdet uppgår till cirka 8–10 µg/m³.

Dessa halter ligger under de gällande gränsvärdena. Dygnsmedelvärdet är med god marginal lägre än riktvärdet på 50 µg/m³, årsmedelvärdet understiger också gränsen på 40 µg/m³ med god marginal. Sammantaget indikerar detta att luftkvaliteten i området är god med avseende på PM10 och att de uppmätta nivåerna inte bedöms utgöra någon risk för människors hälsa utifrån gällande miljökvalitetsnormer.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms inte medföra en sådan ökning av luftföroreningar att luftkvaliteten påverkas i någon betydande omfattning. Därmed anses inte heller miljökvalitetsnormerna för utomhusluft riskera att överskridas till följd av planens genomförande.

4.4.2 Vatten

Ytvattnets tillstånd klassificeras enligt EU:s vattendirektiv (2000/60/EG) med avseende på ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. Strolången är recipient för planområdet och utgör en del av huvudavrinningsområdet Söderköpingsån. Strolången har en ungefärlig area på 3 km^2 och är en naturlig sjö. Enligt VISS datatjänster uppnår recipienten idag inte god kemisk status och har dålig ekologisk status på grund av övergödning (belastning av näringsämnen). God ekologisk status ska uppnås senast år 2033. Inga prioriterade ämnen för att uppnå god kemisk status i recipienten har klassats.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör ett genomförande av de åtgärder som beskrivs under avsnitt 4.5.1 Dagvatten. Enligt dagvattenutredningen, framtagen av Pontarius AB (2026), är de föreslagna åtgärderna tillräckliga för att säkerställa att föroreningsbelastningen efter exploatering blir lägre än i nuläget. Utifrån detta bedöms planen inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

4.4.3 Buller

Planområdet berörs av vägtrafikbuller från den angränsande äldre landsvägen. En översiktlig bedömning av vägtrafikbullret har genomförts med stöd av Boverkets metod för beräkning av ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik. Metoden utgår bland annat från trafikmängd, skyltad hastighet och avståndet mellan vägmitt och mottagare. Beräkningen förutsätter fri sikt mellan väg och mottagare samt en normal trafiksammansättning och ska därför betraktas som en översiktlig bedömning.

Trafikmängden på den äldre landsvägen bedöms uppgå till cirka 500–1 000 fordon per dygn (ÅDT) enligt uppgifter från Nationella väg databasen (NVDB, 2026). För bullerberäkningen har den högsta möjliga trafikmängden, 1 000 fordon per dygn, använts. Beräkningen utgår därmed från ett försiktigt antagande eftersom den faktiska trafikmängden kan vara lägre.

Enligt planförslaget kan närmaste bostadsbebyggelse placeras som närmast cirka 30 meter från vägens mitt. På huvuddelen av den aktuella vägsträckan är hastighetsbegränsningen 50 km/h. På en kortare sträcka i den södra delen av området är hastighetsbegränsningen 70 km/h.

För bostäder anger förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ett riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad på 60 dBA.

Konsekvenser
Med utgångspunkt i den högsta antagna trafikmängden, 1 000 fordon per dygn, och en hastighetsbegränsning på 50 km/h, uppgår utgångsvärdet enligt Boverkets beräkningsmetod till cirka 55 dBA. Vid ett avstånd på 30 meter från vägens mitt medför avståndet en dämpning på

VALDEMARSVIKS KOMMUN

cirka 4,5 dBA. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid närmaste möjliga bostadsfasad blir därmed cirka 50,5 dBA.

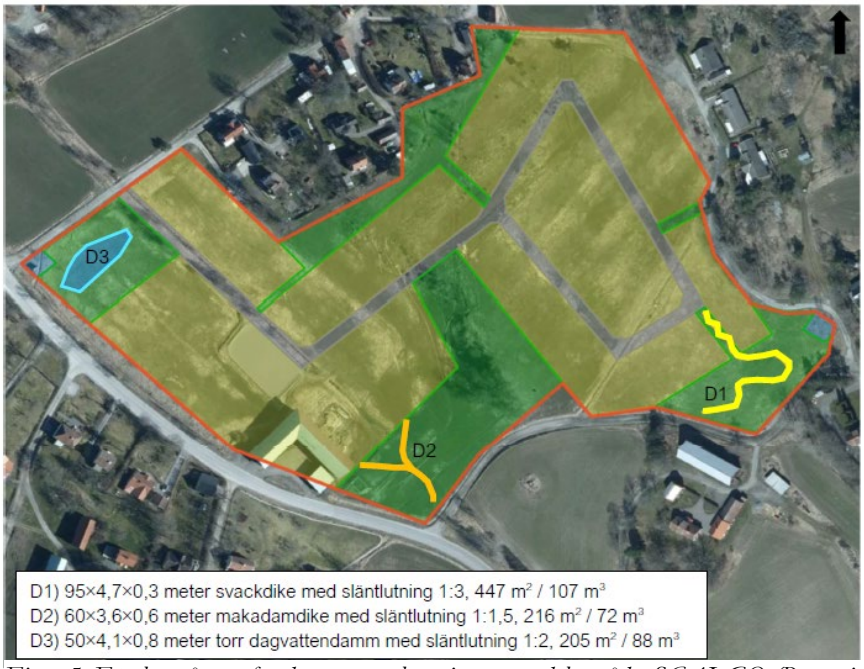
På den kortare sträcka i södra delen av området där hastighetsbegränsningen är 70 km/h uppgår utgångsvärdet till cirka 59 dBA vid ett ÅDT på 1 000 fordon per dygn. Med samma avstånd på 30 meter från vägens mitt och en dämpning på cirka 4,5 dBA blir den beräknade ekvivalenta ljudnivån cirka 54,5 dBA.

4.5 Miljö

4.5.1 Dagvatten

Genomförd dagvattenutredning (Pontarius AB, 2026) visar att platsen är lämplig för den planerad småhusbebyggelse på 6,5 ha, under förutsättning att dagvattenhantering och planerad höjdsättning utifrån ett dagvattenperspektiv genomförs enligt utredningens rekommendationer. Exploateringen innebär en ökning av hårdgjorda ytor och därmed ökad dagvattenavrinning. Med föreslagna dimensionerande fördröjnings- och reningsanläggningar kan både flöden och föroreningsbelastning hanteras.

Utredningen visar att det dimensionerande dagvattenflödet vid ett 10-årsregn (526 l/s) kan begränsas till motsvarande befintligt 10-årsregn (149 l/s) genom fördröjning inom planerade naturmarksytor, D1, D2och D3. En fördröjningsvolym på 267 m³ krävs för planområdet uppdelat på tre anläggningar för att bibehålla vattenbalans och naturliga lutningar inom planområdet. Föreslagna anläggningar i form av svackdike (D1), makadamdike (D2) och torr dagvattendamm (D3) ger tillsammans både tillräcklig fördröjning och hög reningseffekt.



Figur 5: Förslag på ytor för dagvattenanläggningar per delområde, SCALGO.(Pontarius AB, 2026).

Föroreningsberäkningarna visar att halter och totalmängder av fosfor och kväve efter exploatering underskrider befintliga nivåer, vilket är avgörande med hänsyn till recipienten Strolångens känslighet för övergödning. Exploateringen bedöms inte medföra någon försämring av vattenstatus, och miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms kunna uppfyllas inom ramen för detaljplanen. Även för övriga undersökta ämnen, såsom metaller, suspenderat material och olja, visar resultaten att föreslagna åtgärder ger en effektiv reducering.

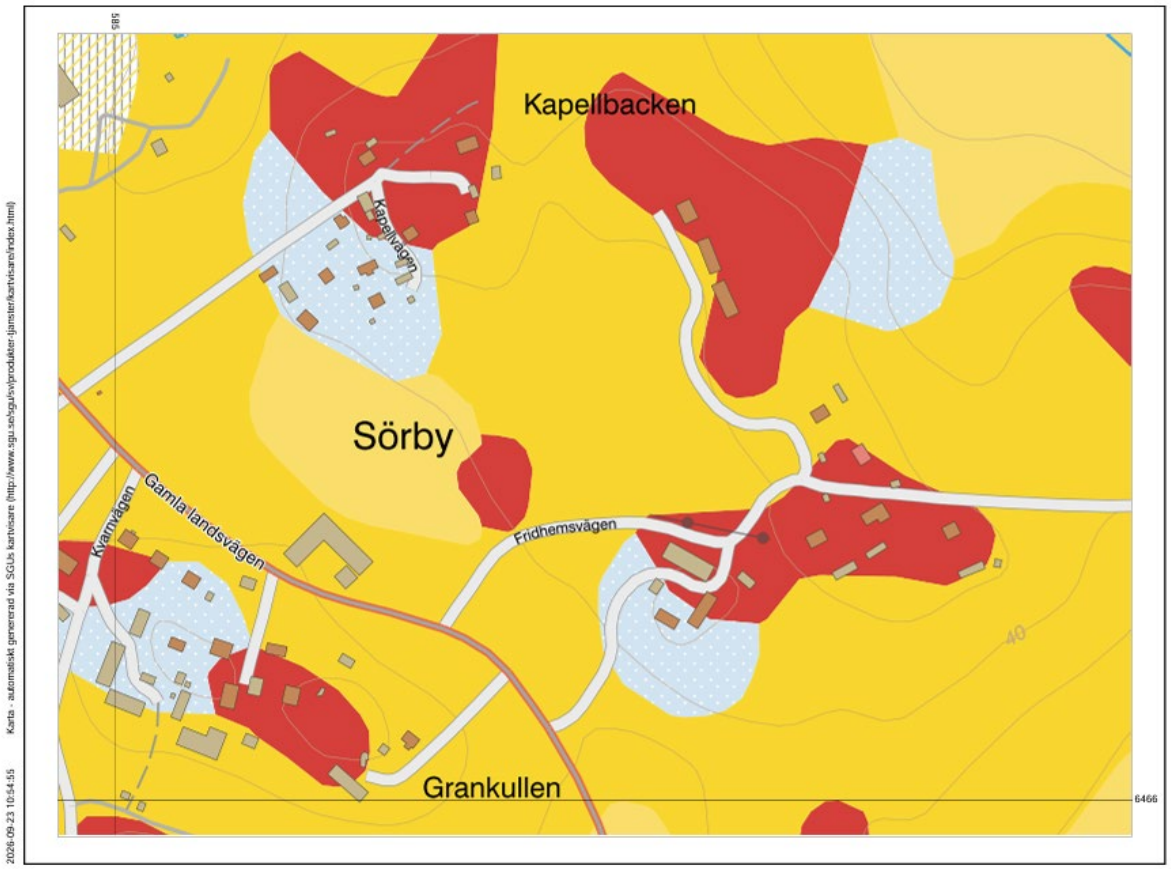
VALDEMARSVIKS KOMMUN

Konsekvenser

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed ökad dagvattenavrinning. Enligt genomförd dagvattenutredning (Pontarius AB, 2026) kan dagvattnet hanteras inom planområdet genom föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder. Åtgärderna bedöms kunna begränsa dagvattenflödena till befintliga nivåer samt minska föroreningsbelastningen. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon försämring av recipientens vattenstatus eller försvåra möjligheten att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

4.6 Geotekniska förhållanden

Området består mest av öppen mark. Centralt finns en liten höjd där marken stiger mot nordost. På höjden växer träd och buskar, medan resten av området mest är täckt av gräs. Marknivåerna ligger mellan ungefär +36 och +46 meter (RH2000).



Figur 6: Jordartskarta från SGU, sgu.se, hämtad 2026-09-23) Kartunderlag: Sveriges geologiska undersökning.

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består den ytliga naturliga jorden huvudsakligen av glacial lera (gula ytor i figur 6). Centralt i området finns ett höjdparti där postglacial lera (ljus gul yta), sandig morän (ljusblåa ytor) samt urberg (röda ytor) förekommer.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Inom området kan stora uppfyllnader utföras utan att några stabilitetsproblem uppkommer. Grundläggning av byggnader kan utföras med ytlig grundläggning exempelvis platta på mark eller plintar utan att några större sättningar utvecklas.

För tillskottslaster kan höga laster (upp till 70 kN/m3) förutsättas innan stabilitetsbrott uppstår. Vid så stora uppfyllningar kan dock vissa sättningar förutsättas. Vid schakt djupare än 1,5 m i det högre området föreligger risk för bottenupptryckning i området vilket ska beaktas vidare i projekteringsskedet.

4.6.1 Radon

Det finns risk för höga radonhalter inom planområdet. För att bedöma behovet av radonskyddande åtgärder för nya byggnader behöver mätning av radonhalter i jordluft och gammastrålning från bergytor utföras i projekteringsskedet. Frågan om radonskydd hanteras i samband med bygglov och efterföljande projektering.

4.7 Nuvarande hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger högt i det lokala avrinningsområdet och genom området går en vattendelare som innebär att ytvatten avrinner åt både norr och söder. Dagvatten avleds via lågpunkter, diken och trummor. I den norra delen leds vattnet vidare genom ett dikesstråk som ingår i ett markavvattningsföretag. I den södra delen avleds vattnet genom befintliga avrinningsstråk. Dagvattnet leds i förlängningen mot ytvattenrecipienten Strolången öster om planområdet.



Figur 7: Översiktsbild med vit prickig linje som illustrerar vattendelare inom planområdet, befintliga diken och recipient Strolången, SCALGO.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Inom planområdet finns befintliga diken som ingår i områdets avvattningssystem. Grundvattennivåerna varierar inom området. Mätningar under perioden mars 2025 till mars 2026 visar grundvattennivåer på cirka 0,4–0,5 meter under markytan i områdets östra del och cirka 3 meter under markytan i nordvästra delen.

Marken består huvudsakligen av matjord ovanpå torrskorpelera och fastare lerlager, med sandig morän på större djup. Lokala variationer i jordlager och grundvattennivå förekommer inom planområdet.

4.7.1 Grundvatten

Grundvattennivån har undersökts inom planområdet. Mätningarna visar att grundvattennivån varierar inom området och ligger relativt nära markytan i den östra delen.

Långtidsmätningar under perioden mars 2025 – mars 2026 visar att grundvattennivån varierat mellan +39,4 och +40,9 (Sweco Sverige AB 2026).

En kontroll av risken för bottenupptryckning har utförts för de delar av området där grundvattennivåerna är kända och där jorddjupen är som störst.

I den sydvästra delen av området kan schakter ner till cirka 3 meters djup utföras utan risk för bottenupptryckning. I den nordöstra delen, där mark- och grundvattennivåerna är högre, kan schakter ner till cirka 1,5 meters djup utföras utan risk.

Vid schakter som är djupare än dessa nivåer behöver risken för bottenupptryckning utredas vidare. Det kan då även krävas en tillfällig sänkning av grundvattennivån.

4.8 Hälsa och säkerhet

4.8.1 Risk för olyckor

Planområdet är beläget på ett avstånd om cirka 380 meter från närmaste rekommenderade transportled för farligt gods. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att eventuella olyckor kopplade till transporter av farligt gods inte ska påverka planområdet i någon betydande omfattning.

Den väg som är närmast planområdet, Gamla Landsvägen, är belägen cirka 15–20 meter från området. Vägen är inte utpekad som vare sig primär eller sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär att transporter av farligt gods där förekommer i mycket begränsad omfattning.

Cirka 170 meter norr om planområdet finns en entreprenadverksamhet som utför markarbeten åt företag och privatpersoner. Verksamheten är inte anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen och bedöms därmed vara av begränsad omfattning, utan hantering av större mängder farliga ämnen eller verksamhet som medför förhöjd olycksrisk.

Konsekvenser

Med hänsyn till avståndet till rekommenderad transportled för farligt gods, avsaknaden av klassning av närliggande väg som transportled för farligt gods samt den begränsade omfattningen av närliggande verksamheter, bedöms risken för olyckor inom planområdet som

låg. Sammantaget finns inga kända riskkällor i eller i direkt anslutning till området som kan förväntas ge upphov till olyckor med betydande konsekvenser.

4.8.2 Risk för översvämning

Det finns inga vattendrag i direkt anslutning till planområdet, vilket innebär att risken för översvämning till följd av höga flöden i sjöar eller vattendrag bedöms som mycket låg.

Skyfallsanalysen för ett klimatanpassat 100-årsregn visar att planområdet riskerar flera lågpunkter och instängda områden där ytlig översvämning kan uppstå vid skyfall. Dessa riskytor kan dock hanteras genom höjdsättning samt genom att dagvattenanläggningar placeras på lägre nivå än bebyggelse. För mer information om föreslagna dagvattenanläggningar se rubrik 4.5.1 Dagvatten.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen (Pontarius AB) visar att skyfall kan hanteras på ett tekniskt och miljömässigt acceptabelt sätt, och att planområdet med dess utformning kan bebyggas utan att översvämningsrisker eller vattenkvalitet nedströms försämras.

4.8.3 Risk för erosion, skred och ras

Inom planområdet förekommer inga naturliga vattendrag, vilket innebär att förutsättningarna för erosion är begränsade. Avsaknaden av rinnande vatten minskar risken för att markmaterial transporteras bort eller att erosionsprocesser uppstår.

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Sweco AB, 2025-06-18, reviderad 2026-04-09) har markens stabilitet analyserats. Utredningen visar att det inte förekommer några stabilitetsproblem inom området under rådande förhållanden, vilket innebär att risken för skred och ras bedöms som låg.

Konsekvenser

Med hänsyn till att naturliga vattendrag saknas inom planområdet samt att den geotekniska utredningen inte påvisar några stabilitetsproblem, bedöms risken för erosion, skred och ras vara låg. Sammantaget finns inga identifierade förhållanden som kan förväntas ge upphov till markrörelser med negativa konsekvenser inom planområdet.

4.9 Naturmiljö

Planområdet utgörs i huvudsak av jordbruksmark samt en åkerholme som delvis är bevuxen med träd. Åkerholmen omfattar cirka 1 800 m². Åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Sådana miljöer är ofta av betydelse för biologisk mångfald och kan hysa relativt höga naturvärden i det öppna odlingslandskapet. Det finns även ett fåtal buskar och små träd inom området.

Enligt tillgängligt planeringsunderlag, däribland Länsstyrelsens karttjänst Östgötakartan samt kommunens naturvårdsprogram, finns i övrigt inga utpekade naturvärden eller skyddade naturområden inom planområdet.

Konsekvenser
I planförslaget säkerställs åkerholmen genom att den, tillsammans med viss angränsande mark, planläggs som naturmark. Detta innebär att dess funktion och värden som biotop kan bevaras över tid.

Den föreslagna bebyggelsen i planområdets närhet bedöms inte vara av sådan omfattning eller utformning att den medför negativ påverkan på åkerholmens naturvärden. Påverkan i form av exempelvis skuggning eller annan störning bedöms som begränsad.

4.9.1 Landskapsbild

Planområdet består av öppen jordbruksmark som avgränsas av tre vägar som löper runt större delen av planområdet, vilket gör området tydligt avskilt i landskapet. Runt området finns småhusbebyggelse i en till två våningar, vilket ger en småskalig och sammanhållen karaktär.

Längs den gamla landsvägen, strax utanför planområdet, finns en rad björkar som ramar in området och tydligt markerar gränsen mellan vägen och åkermarken. Marken lutar uppåt från den gamla landsvägen mot östra delen av planområdet. Det gör att husen öster om planområdet ligger relativt högt och synligt i landskapet.

Konsekvenser
Vid ett genomförande av planförslaget kommer en del av den öppna jordbruksmarken att bebyggas, vilket förändrar landskapsbilden från öppen yta till bostadsområde. Eftersom området redan omges av liknande bebyggelse blir förändringen ändå relativt naturlig. Lutningen av marken gör att större delen av den nya bebyggelsen blir underordnad befintlig småhusbebyggelse i öst och kommer således inte upplevas som dominerande. Sammanfattningsvis blir förändringen tydlig lokalt, men passar in i omgivningen och bedöms inte påverka landskapsbilden i ett större perspektiv.

4.10 Kulturmiljö

4.10.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Inom området finns dock en registrerad fyndplats för minst en stenyxa. Fyndet ingår i en samling om cirka 20 stenyxor och kan inte med säkerhet knytas till en specifik plats.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för fornlämningar.

4.11 Fysisk miljö

Planområdet är i huvudsak obebyggt. Inom området finns ett befintligt stall samt en ridbana. I övrigt saknas bebyggelse och anlagda strukturer. Genom planområdet löper en äldre banvall, vilken utgör ett tydligt stråk i landskapet. Delar av denna föreslås planläggas som väg, i syfte att tillvarata och vidareutveckla det befintliga stråket.

Utöver ovan nämnda anläggningar saknar området i övrigt iordningställda eller gestaltade miljöer.

Konsekvenser
Delar av den tidigare banvallen planläggs som väg, vilket innebär att det befintliga stråket bevaras fast i en ny tappning och fortsatt präglar områdets struktur.

Vid ett genomförande av planen kommer det befintliga stallet och ridbanan att rivas. Detta medför att nuvarande verksamhet och markanvändning kopplad till hästhållning upphör inom området. Samtidigt möjliggörs en förändrad markanvändning i enlighet med planens syfte.

4.12 Social hållbarhet

Planområdet är idag i huvudsak obebyggt och saknar i stor utsträckning iordningställda sociala miljöer såsom mötesplatser, lekytor och rekreationsområden. Området utgörs främst av åkermark samt viss öppen mark och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Ringarum. Det finns idag begränsade funktioner som bidrar till sociala värden, bortsett från den hästverksamhet som bedrivs inom området.

Konsekvenser
Planförslaget skapar förutsättningar för ett nytt bostadsområde med tillgång till grönområden, lekytor och infrastruktur, vilket stärker de sociala värdena i området. Den varierade bebyggelsen möjliggör en blandning av hushållstyper och bidrar till en mer inkluderande boendemiljö. Tillgång till naturmark och gemensamma ytor främjar rekreation, hälsa och social interaktion. Samtidigt innebär genomförandet att befintlig hästverksamhet försvinner, vilket kan innebära att vissa sociala värden kopplade till denna verksamhet går förlorade.

4.12.1 Barnkonventionen

Området saknar idag särskilda funktioner eller miljöer som är anpassade för barn, såsom lekplatser eller trygga gång- och cykelvägar. Trafikstrukturen är i dagsläget begränsad då området till stor del är obebyggt.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på barns rättigheter.

4.13 Teknisk försörjning

4.13.1 Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom samt i direkt anslutning till planområdet. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

4.13.2 Värme

Det finns ingen utbyggd fjärrvärme inom planområdet eller i dess direkta närhet.

4.13.3 El, tele och bredband

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

I angränsning till planområdet finns både el-, tele-, och fiberledningar som kan nyttjas vid utbyggnad av planförslaget. Dessa ledningar erbjuder anslutningspunkter som möjliggör en integrering av nödvändiga infrastrukturtjänster i samband med utbyggnad av området.

4.13.4 Avfall

Avfallshantering sker redan i området i och med den omkringliggande villabebyggelsen. Avfallshanteringslösningar ska uppfylla de framkomlighetskrav som presenteras i Avfall Sveriges publikation - Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige 2023).

4.14 Service

Förskola, skola och äldreomsorg finns tillgängliga i centrala Ringarum. Närmaste vårdcentral är belägen i Valdemarsviks tätort, cirka 20 kilometer från planområdet.

Kommersiell service såsom café, restaurang, bensinstation och dagligvarubutik finns inom ett avstånd på ungefär 500–850 meter från planområdet.

4.15 Trafik

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och omges av vägar såsom Gamla Landsvägen i sydväst, Fridhemsvägen i öster och Kapellvägen i norr.

Gamla landsvägen är en statlig väg. Kapellvägen är kommunal och Fridhemsvägen är en enskild väg.

Området saknar intern gatustruktur men genomkorsas av en äldre banvall som utgör ett tydligt stråk i landskapet. Denna används i nuläget inte som väg. Trafikmängderna i närområdet bedöms vara begränsade och anpassade till småortens karaktär. Några kända större trafikproblem inom närområdet har inte identifierats.

Gång- och cykelväg börjar på andra sidan Gamla Landsvägen, i korsningen vid Kapellvägen och Gullersbovägen, och löper vidare in mot de centrala delarna av Ringarum där skola och förskola finns. För att ta sig dit från planområdet krävs passage över Gamla landsvägen och Kyrkängsvägen. Passagerna är omärkta, men trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom chikaner och hastighetsdämpande åtgärder finns.

Busshållplats med dagliga avgångar i riktning mot Söderköping och Valdemarsvik är belägen cirka 600–850 meter från planområdet.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms kunna medföra ett ökat behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder, såsom tydligt markerade övergångar, förbättrad belysning samt eventuellt ytterligare hastighetsdämpande insatser. Om sådana åtgärder genomförs kan tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter förbättras avsevärt.

Det nya området föreslås anslutas till det befintliga vägnätet via Kapellvägen, vilket möjliggör en in- och utfart till området från vägen. Planområdesgränsen mot Gamla landsvägen ligger cirka 12 meter från vägkanten. För att säkerställa ett tillräckligt avstånd till vägen regleras bebyggelsen så att byggnad inte får uppföras närmare än 30 meter från Gamla landsvägen. Således bedöms inte gamla landsvägen påverkas av området

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 Mark- och utrymmesförvärv

Valdemarsviks kommun äger all mark inom planområdet, så intrång eller inlösen av mark är inte aktuellt för att kunna genomföra planen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

5.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Kommunen kan ansöka om avstyckning efter att detaljplanen fått laga kraft.

5.2.3 Rättigheter

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

Inom planområdet finns följande rättigheter:

- Ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 05-RUM-1625.1, till förmån för Valdemarsviks kommun. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Ledningsrätt för starkström, akt 05-RUM-1702.1, till förmån för Forskraft Distribution AB. Ledningsrätten ska omprövas då den är lokaliserad där detaljplanen medger byggrätter.
- Ledningsrätt för starkström, akt 0563-95/14.1, till förmån för Forskraft Distribution AB. Ett område för transformatorstation planläggs där den befintliga stationen är belägen. Eventuellt kan ledningsrätten komma att behöva omprövas för en något annan lokalisering.
- Servitut för väg, akt 05-RUM-582.1, till förmån för Sörby 2:25. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för väg, akt 05-RUM-956.2, till förmån för Sörby 2:31 och 2:37. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för väg, akt 05-RUM-1500.3, till förmån för Sörby 2:37. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för utrymme, akt 05-RUM-1685.1, till förmån för Sörby ga:1. Servitutet ska ändras i de delar som avser utrymme för VA-ledningar då ledningarna ska läggas i en ny sträckning.
- Servitut för VA-ledning, akt 05-RUM-1685.2 till förmån för Sörby 2:42. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för väg, akt 05-RUM-1685.3, till förmån för Sörby 2:42-44. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för kraftledning, nätstation, akt D201600560452:1, till förmån för Norrköping Triangeln 14. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Servitut för VA-ledningar, akt D202100485799:1, till förmån för Sörby 1:11-12, 1:40, 2:25 och 2:37. Servitutet ska ändras då ledningarna ska läggas i en ny sträckning.
- Nyttjanderätt för tele, akt D-2015-00334620:1, till förmån för Skanova. Nyttjanderätten ska ändras då den är lokaliserad där detaljplanen medger byggrätter.

Konsekvenser
Rättigheter för el-, tele- och VA-ledningar kan komma att omprövas i samband med utbyggnad av teknisk försörjning i samband med genomförande av detaljplanen.

5.2.4 Ny gemensamhetsanläggning

För den allmänna platsmarken inom planområdet behöver en gemensamhetsanläggning bildas, så att de tillkommande bostadsfastigheterna gemensamt kan äga, förvalta och sköta dessa ytor.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Utbyggnad allmän plats

Valdemarsviks kommun i egenskap av fastighetsägare ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats.

5.3.2 Utbyggnad kvartersmark

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

5.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Valdemarsviks kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet.

Befintliga ledningar behålls till största del i nuvarande lägen men kommer delvis att bytas ut och omlokaliseras. Nya ledningar tillkommer för att komplettera den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Detaljplanen medför att nya dagvattenledningar tillkommer. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning.

Garage som utförs med golvavlopp ska ha slam- och oljeavskiljare.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark.

Kommunen ansvarar inte för drift och underhåll av allmän platsmark enligt planförslaget och kommunen drift- och underhållskostnader kommer därmed inte att påverkas.

5.4.2 Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Valdemarsviks kommun och Söderköpings kommun angående kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Planavgift anses därmed erlagd och ingen planavgift tas därmed ut i samband med bygglovsprövningen.

5.4.3 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop, till exempel vägar eller vatten- och avloppsledningar.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

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

5.4.4 Drift allmän plats

En nybildad gemensamhetsanläggning ska ansvara för drift av allmän plats.

5.4.5 Drift vatten och avlopp

Valdemarsviks kommun ansvarar för drift av vatten- och avloppsledningar.

5.4.6 Gatukostnader

Valdemarsviks kommun ansvarar för utbyggnad av gator inom planområdet. Kostnaden för dessa kommer sedan att tas ut vid försäljning av mark.

5.4.7 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. Nya installationer för att tillgodose områdesförsörjningen av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Nya ledningar ska främst placeras i det befintliga och tillkommande vägnätet.

Vid behov av ledningsflytt vid genomförande av detaljplanen ska denna bekostas av byggherren.

5.5 Organisatoriska frågor

När detaljplanen har fått laga kraft kan ansökan om lov och fastighetsrättsliga åtgärder enligt detaljplanen prövas.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

5.5.1 Huvudman för allmän plats

En gemensamhetsanläggning ska bildas för ägande, drift och underhåll av allmän plats. En samfällighetsförening bör därefter bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

5.5.2 Huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar

Valdemarsviks kommun ska vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna som ska byggas ut inom området.

5.5.3 Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas efter det att detaljplanen fått laga kraft, fastigheterna är avstyckade och erforderlig utbyggnad av allmän plats är genomförd.

VALDEMARSVIKS KOMMUN

5.5.4 Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft kan kommunen starta utbyggnad inom planområdet. Utbyggnad av gator planeras ske under 2028, därefter kan kommunen såsom fastighetsägare sälja tomter för bostadsbyggnation.

5.6 Upplysningar

Fynd av fornlämning

Om fornlämningar eller misstänkta fornlämningar påträffas i samband med mark- eller grävarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas i berörd del. Länsstyrelsen ska omgående kontaktas i enlighet med gällande lagstiftning.

6 Planeringsunderlag/Källförteckning

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

6.1 Kommunala ställningstagande

Handlingsplan för bostadsförsörjning (2025) Valdemarsviks kommun.

https://www.valdemarsvik.se/wp-content/uploads/2021/09/handlingsplan-for-bostadsforsorjning_antagen.pdf

6.1.1 Detaljplan

Byggnadsplan för Ringarum stationssamhälle - akt 05-RUM-918, Valdemarsviks kommun, 1945.

6.1.2 Grundkarta

Grundkarta är framtagen av Metria AB i Linköping, 2022-02-24, reviderad 2022-06-03.

6.1.3 Översiktsplan

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

6.1.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Valdemarsvik kommun, 2026-09-17.

6.2 Utredningar

6.2.1 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Del av Sörby 2:10 Valdemarsviks kommun, Pontarius AB, 2026-09-08.

6.2.2 Geoteknisk utredning

PM Geoteknik - Detaljplan för Sörby 2:10 Valdemarsviks kommun, Sweco Sverige AB, 2026-04-09.

Marktekniskundersökningsrapport - Detaljplan för Sörby 2:10 Valdemarsviks kommun, Sweco Sverige AB, 2026-04-09.

6.3 Annat

Luftföroreningskartor Östergötlands län, SLB-analys, data hämtad 2026-05-25.
https://www.slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/

Östgötakartan, Länsstyrelsen i Östergötland, data hämtad 2026-05-13.
https://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/ostgotakartan/

Kartvisare - Gammastrålning, uran, Sverige geologiska undersökning, data hämtad 2024-09-17.
https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-uranstralning.html

VALDEMARSVIKS KOMMUN

Hur mycket bullrar vägtrafken?, Boverket, 2023.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2023/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken.pdf

NVDB på karta, Trafikverket, data hämtad 2026-09-17.

Kontaktuppgifter

POSTADRESS Valdemarsviks kommun 615 80 Valdemarsvik
BESÖKSADRESS Storgatan 37 Valdemarsvik, TFN 0123-191 00
E-POST valdemarsvik@kommun.se WEBBPLATS www.valdemarsvik.se