



# Detaljplan för fastighet GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37 m.fl.



PLAN.2012.8  
Valdemarsviks kommun

Granskningshandling  
Planbeskrivning

Upprättad 2020-05-13

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## **Planhandlingar .....3**

BAKGRUND ..... 3

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG..... 3

PLANFÖRFARANDE..... 4

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB. 4

PLANDATA ..... 4

Läge, areal och omfattning..... 4

Markägoförhållanden .....5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... 5

Översiktliga planer och program .....5

Befintliga detaljplaner ..... 6

Områdesbestämmelser och förordnanden..... 6

Riksintressen ..... 9

Kommunala beslut ..... 12

Undersökning av betydande miljöpåverkan  
(UBM) ..... 12

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR  
OCH KONSEKVENSER ..... 13

Natur.....13

Miljöförhållanden ..... 14

Bebyggelseområden.....15

Friytor .....17

Vattenområden .....17

Gator och trafik..... 18

Teknisk försörjning ..... 19

Sociala frågor ..... 19

GENOMFÖRANDE ..... 20

Organisatoriska frågor .....20

Avtal.....21

Fastighetsrättsliga frågor .....21

Ekonomiska frågor.....21

Konsekvenser av planens genomförande ..... 22

MEDVERKANDE I PLANARBETET ..... 24

# Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

Till planhandlingarna ingår även en naturvärdesinventering samt dagvattenutredning.

## BAKGRUND

Ett EU-projekt påbörjades årsskiftet 2018 med syfte att öka, samt skapa nya metoder för medborgardeltagande i kustnära lägen. Projektets namn är Coast4Us och är ett samarbete mellan svenska, lettiska, åländska och estniska kommuner.

I Valdemarsvik valdes naturreservatet Ekön ut som pilotområde med grund i områdets unika karaktär som naturreservat med campingverksamhet samt privata fastigheter insprängda inom detta.

En omfattande medborgardialog är därför en del av detta planarbete och resultatet är ett försöka att sammanväga alla åsikter och tankar från medborgare, fastighetsägare, verksamheter och kommunpolitiker.

Ett diskussionsmöte har skett i oktober 2018 då allmänheten bjöds in till ett möte på campingen för att tillsammans diskutera och skissa på hur de vill att Ekön ska utvecklas.

En omfattande dialog har skett med de fastighetsägare som finns inom planområdet för att dels säkerställa deras fastigheter i framtiden men även deras idéer och tankar om Eköns naturreservat.

Under samrådsskedet ställdes planförslaget ut på Ekön under ett antal dagar vilket gjorde det möjligt för campingbesökare att ta del av planförslaget.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att definiera hur naturreservatet för Ekön ska utvecklas i framtiden.

Detta görs genom att reglera hur campingens verksamhet får vidgas i fråga om geografisk utbredning och byggrätt samt placering och omfattning av bryggor. Planen ämnar även till att

säkerställa och utöka byggrätten för en del av fastigheterna, vilka ligger inom planområdet.

## PLANFÖRFARANDE

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

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

## PLANDATA

### Läge, areal och omfattning

---

Planområdet är beläget på Ekön, cirka 3,3 kilometer från Gryt. Området gränsar till dels skärgården men även Svenska kyrkans mark. Arealen är ca 70 ha.



## Markägoförhållanden

---

Hela fastigheten GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37 ägs av Valdemarsviks kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är mindre privata bostadsfastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer och program

---

### KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN

Eköns camping ska enligt översiktsplanen utvecklas. Gryt-Fyrudden har ett utbyggt vägnät, fungerande skärgårdstrafik, samhällsservice, målpunkter för besöksnäringen, genuin skärgårdsmiljö och ett strategiskt läge förhållandevis nära väg E22. Detta gör området till ett av kommunens mest intressanta områden. Skyddad natur finns inom Eköns naturreservat och riksintresse omfattar hela området. Detta utgör dock inte hinder för utvecklingen av tätorter eller av det lokala näringslivet.

Översiktsplanen uttrycker att Eköns camping och friluftsområde är mycket attraktivt och borde därför ges möjlighet att utvecklas, samt att befintlig bebyggelse säkerställs. Det föreslås i översiktsplanen att campingområdet utvidgas inom Eköns friluftsområde. Detta förutsätter att strandskyddet upphävs. Förslaget ska ta hänsyn till risk för havsnivåhöjning samt att området ingår i ett naturreservat. Området ligger dessutom till stora delar inom riksintresse för friluftsliv och för naturvård, samt delvis av riksintresse för kulturmiljövård. Det är därför av största vikt att framtida utveckling av området sker i samspel med naturreservatets syften och i enlighet med de riksintressen som berör området.

I Översiktsplanen ges också rekommendationer för byggande i skärgården. De som berör Eköns utveckling är:

- *Hänsyn ska tas till landskapsbilden, till naturkulturmiljö- och friluftsvärden samt till eventuella störnings- och säkerhetsrisker.*
- *Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse.*
- *Anpassa byggnadernas läge på tomten efter byggnadssättet på platsen.*
- *Anpassa höjderna på tomterna till omgivningen så att det blir en naturlig övergång.*
- *Välj hustyp och färgsättning som anknyter till det äldre byggnadssättet.*

Planförslaget är således förenligt med Valdemarsviks Översiktsplan (2018).

## Befintliga detaljplaner

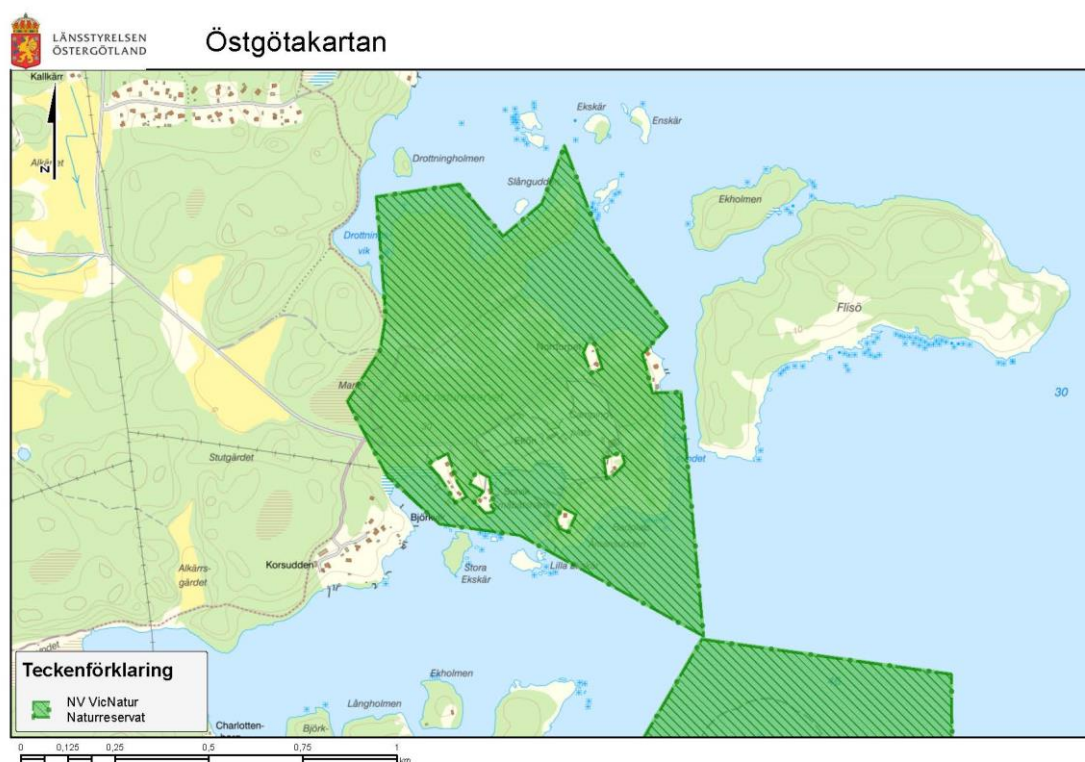
För området finns ingen gällande detaljplan.

## Områdesbestämmelser och förordnanden

(strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

### NATURRESERVAT FÖR FASTIGHETEN PRÄSTGÅRDEN 1:37

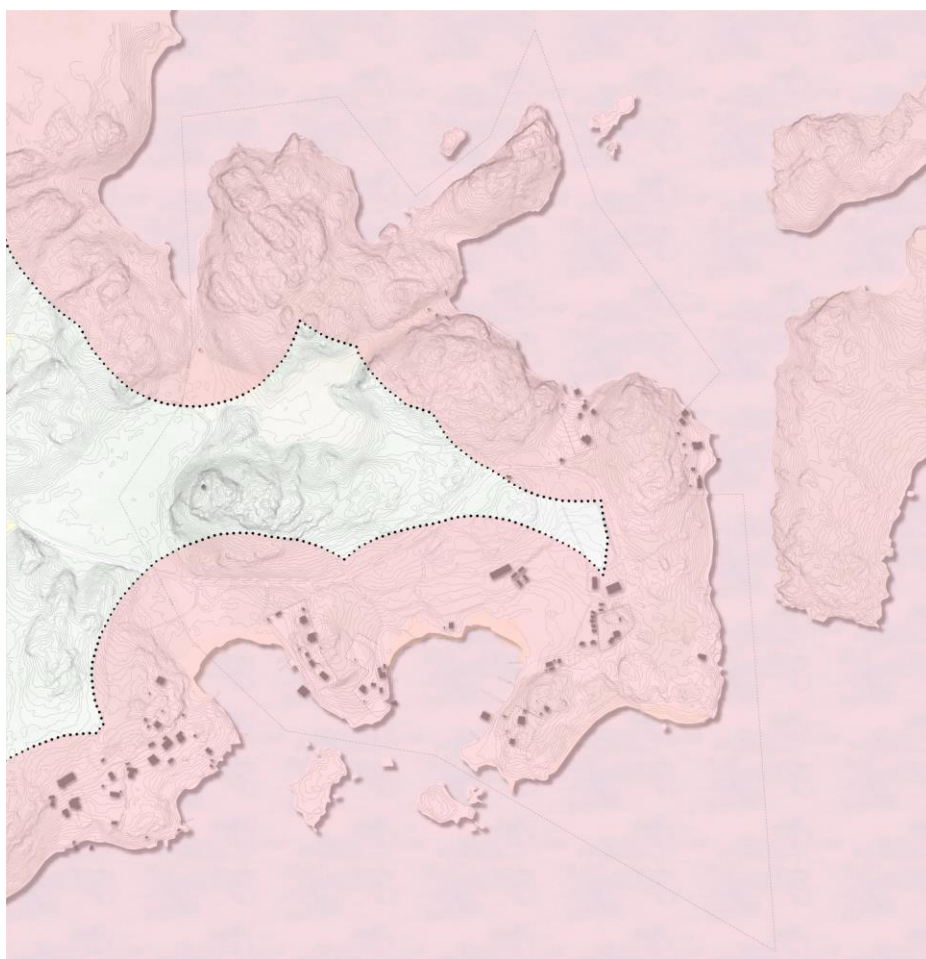
Hela planområdet omfattas av ett naturreservat sedan 1977. Detta på grund av att området är ett lättillgängligt kustområde med attraktiv natur samt är av stort värde för friluftslivet. Syftet med naturreservatet är att bevara ett värdefullt område för det rörliga friluftslivet samt genom diverse åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detta. Hänsyn ska tas till områdets karaktäristiska naturtyper och dess växt- och djurliv.



Förslaget anses inte påverka naturreservatet negativt då den campingverksamhet som möjliggörs ger fler människor tillgänglighet till det rörliga friluftslivet.



## STRANDSKYDD



Figur 1. Område med strandskydd är markerat i rött.

Inom planområdet gäller utökat strandskydd på 150 meter. Strandskyddet föreslås i plan upphävas på privata fastigheter, dock endast på land. Den totala byggrätten för samtliga privata fastigheter föreslås bli 1961 m<sup>2</sup>.

Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Att upphäva strandskyddet för befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse på de privata fastigheterna inom planområdet bedöms inte påverka de aspekter som strandskyddet avser att beskydda. Fastigheterna är redan exploaterade med utspridd bebyggelse och tillgängligheten till strandområden anses inte bli förbättrad eller försämrad i samband med tillåten byggrätt. I flera fall begränsas bebyggelsen av prickmark nära kustlinjen. Två fastigheter sträcker sig ut i vattnet och tillgängligheten är därför begränsad innan planläggning.

Befintlig och tillkommande bebyggelse på land som tillhör campingen bedöms inte förhindra strandskyddets syfte. Möjliggörandet av nya campingstugor (O) regleras av den gällande skötselplanen. I detaljplanen möjliggörs en total

byggrätt på 750 m<sup>2</sup> varav 50 m<sup>2</sup> för enskild byggnad. Den fulla byggrätten får alltså inte nyttjas om detta kräver att avsteg görs från skötselplanen.

De nya föreslagna områdena för bryggor anses inte begränsa tillgängligheten till strandområdet. De bedöms öka möjligheterna att vistas i och i anslutning till vattnet.

Områden där planförslaget förutsätter att strandskyddet behöver upphävas av Länsstyrelsen inom naturreservatet ska prövas parallellt med planprocessen. Dessa områden markeras ut med a<sub>3</sub> i plankartan.

Området för nya uthyrningsstugor föreslås bli placerade långt in på området och omfattas till stor del inte av strandskyddet. Planförslaget säkerställer att skötselplanen följs vid upprättandet av dessa stugor. Detta område påverkar inte tillgängligheten till kusten i området.

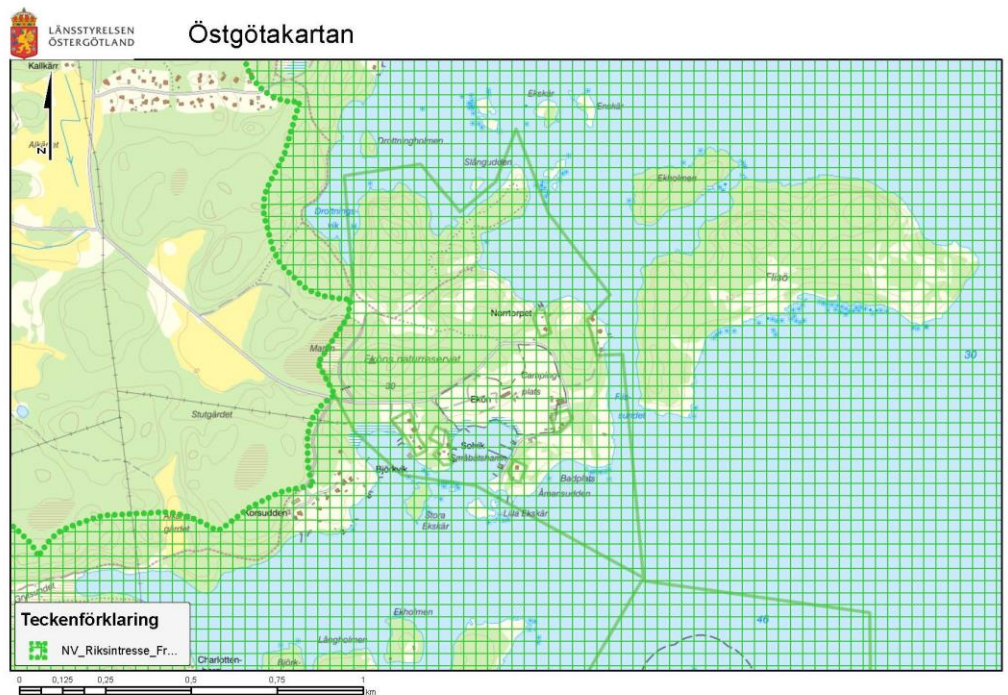
På campingområdet finns flera byggnader. Att upphäva strandskyddet för dessa bedöms inte påverka tillgängligheten till strandområdet eller förändra situationen för djur- och växtlivet.

Både området för uthyrningsstugor samt ytorna för den befintliga bebyggelsen utgör ett sammanhållet område. Detta område anses redan vara ianspråktaget vilket är skälet till varför kommunen anser att strandskyddet bör upphävas här.



# Riksintressen

## RIKSINTRESSET FÖR (RÖRLIGT) FRILUFTSLIV



Hela planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Den vidsträckta och finskurna Östgötaskärgården är av utomordentligt stort värde för friluftslivet.

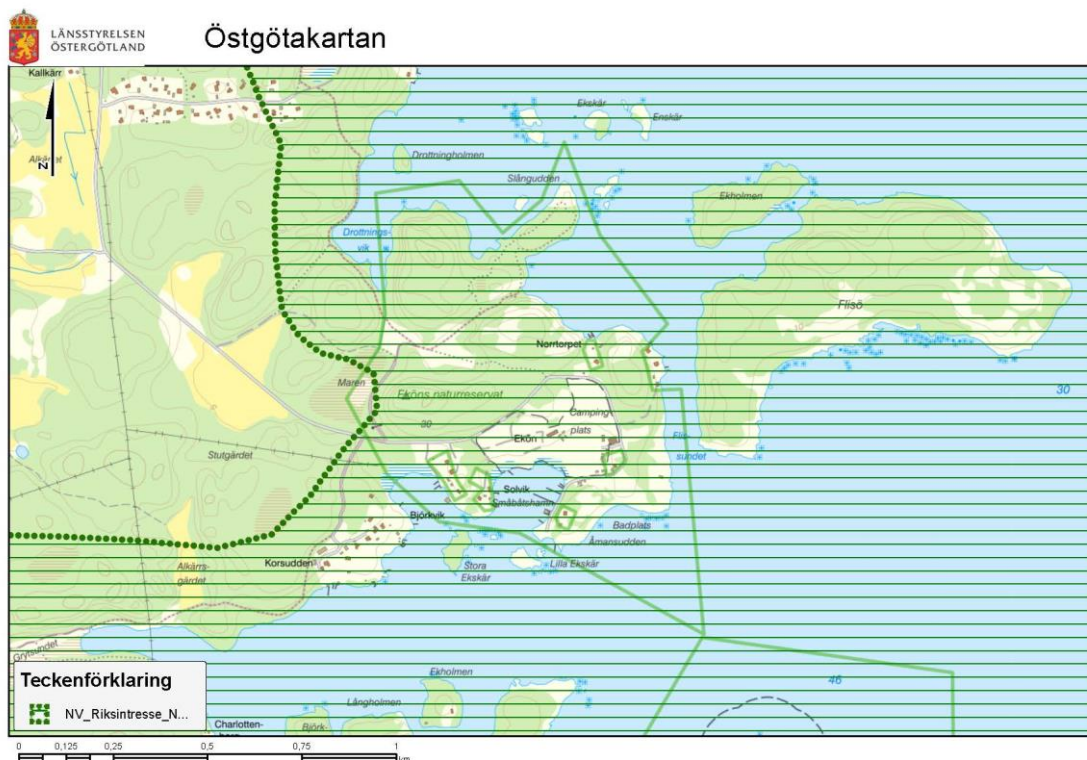
Huvudkriterierna för utpekandet av riksintresse-området är:

- Särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer.
- Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Detaljplanen ämnar inte påverka riksintresset för friluftsliv negativt. Snarare göra insatser för att utveckla friluftslivet i området genom att möjliggöra verksamheter för friluftslivet och upprätta fler bryggor för vattenknutna aktiviteter.

Den utveckling av campingen som föreslås bedöms inte påverka möjligheten till friluftaktiviteter i området genom att dessa placeras låglänt och ej i anslutning till kustlinjen.

# RIKSINTRESSET FÖR NATURVÅRD



Planområdet i sin helhet omfattas av Riksintresse för naturvård.

Den vidsträckta och finskurna Östgötaskärgården med sin mångfald av naturmiljöer är en helt unik miljö och av utomordentligt stort naturvärde.

Riksintresset påverkas genom att campingverksamheten får möjlighet att expandera, främst inom Ekövägen.

## RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD



Större delen av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Motiveringen för riksintresset är att Gryts skärgård är ett större sammanhängande kust- och skärgårdsmiljö där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar. Bosättningarna är etablerade under medeltiden.

Förslaget anses inte leda till att riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt, då nya bryggor stämmer överens med karaktären av skärgårdsmiljön.

Befintlig bebyggelse består av byggnader av skärgårdskaraktär med röda träfasader, vita detaljer och sadeltak. Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelse. Detta görs genom bestämmelser om varsamhet för befintlig bebyggelse och utformningskrav på ny bebyggelse inom hela området. Karaktären gällande fasad och tak ska bibehållas samt att ny bebyggelse utformas med röd träfasad.

### RIKSINTRESSE FÖR OBRUTEN KUST

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresset för obruten kust, vilket gäller hela Östergötlands kust och skärgårdsområden.

Förslaget anses inte påverka riksintresset negativt då nya bryggor inte kommer påverka upplevelsen av sammanhängande kustområde utan snarare förhöja upplevelsen av kusten.

## **Kommunala beslut**

---

Kommunstyrelsen har 2013-01-07 § 3 beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten GRYTS PRÄSTGÅRD 1:37.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBM)**

---

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

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Natur

---

### MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Området inom reservatet kännetecknas av hållmarker med mellanliggande dalgångar och låglänta strandpartier. Det finns spår av inlandsisen i form av jättegrytor i hållmarksmiljöerna samt zoner av klappersten i de nedre delarna av hållmarkskullarna vilka indikerar tidigare strandlinjers lägen. Förutom vassbevuxna ytor i anslutning till stranden samt en mindre sumpskog i reservatets västra del är markerna inom reservatet skarpa, torra eller friska.

Hållmarksmiljöerna är bevuxna med en gles skog där tall dominerar. Det finns inslag av gran samt lövträd som asp, björk, rönn och oxel. Det finns lite tätare skogsbestånd längs hållmarkskullarnas nedre delar, med tall som det dominerande trädslaget men det finns vissa inslag av gran och ek. Trädskiktet på hållmarkerna är medelålders till gammalt och på vissa håll börjar träden nå kronmognad. Det finns äldre stubbar som antyder att plockhuggning har genomförts i någon form av småskaligt bondeskogsbruk. Det förekommer död ved i måttliga mängder, bland annat som lågor och torrträd av tall och gran. Det finns även död ved i form av döda grenar eller stampartier från de stående tallarna. De lågläntare delarna av naturreservatet innehåller äldre träd, både tall och ek, men i stort är skogen i slutningarna lite yngre. Längst i väster finns en mindre sumpskog där yngre lövträd dominerar, som björk och klippal.

Det finns en hel del buskar i de öppnare delarna av hållmarkerna samt i kantzoner mot annan mark, det handlar om främst en, men också blommande buskar och småträd av exempelvis slån, rosor, björnbär och vildapel. Det saknas ofta fältskikt på hållmarkerna men i svackor kan en hitta bergven, kruståtel och vårspärgel. I övrigt är det lavar som dominerar, bland annat bägarlavar (*Cladonia* spp, renlavar, *Cladina* ssp) och tuschlav eller navellavar (*Lasallia pustulata* och *Umbilicaria* spp).

I skötselplanen beskrivs ängsmarkens största värde som en producent av pollen och nektar. I en naturvärdesinventering som genomfördes över delar av planområdet beskrevs området ha påtagligt biotopvärde och visst artvärde. Olika arter av flora som lokaliserades var bl. a. bockrot, gulmåra, ängsvädd och vårbrodd.

Kommunen bedömer att planförslaget i sin helhet innebär ringa påverkan på naturen inom planområdet. Genom detaljplanen fastställs även gränser för bebyggelse och därigenom skyddas naturmark genom planbestämmelser.

Ytterligare information om natur på Ekön kan läsas i Naturvärdesinventeringen (Bilaga 1).

## **LANDSKAP**

Området har en sprickdalsterräng med glest bevuxna hållmarker och mellanliggande dalgångar av varierande storlek och djup, vilket är typiskt för det Östgötska kust- och skärgårdslandskapet. Det finns även tydliga spår efter inlandsisen på kustklipporna, bland annat så kallade jättegrytor.

Planförslaget möjliggör bryggor vid klippställarna i öst. Att utöka antalet bryggor inom planområdet anser kommunen inte påverka skärgårdens landskapsbild negativt utan bedöms vara en del av skärgårdslandskapet. Att möjliggöra bryggor vid klipporna i öst ökar tillgängligheten till vattnet och därav bidrar de till syftet med naturreservatet:

Bevara ett för det rörliga friluftslivet värdefullt område och genom olika åtgärder förbättra allmänhetens möjligheter att utnyttja detta. I samband med detta är det även viktigt att ta hänsyn till de för området karaktäristiska naturtyperna samt växt- och djurlivet.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Berggrunden inom reservatet består bland annat av hälleflintor eller leptiter, vilka är omvandlade vulkaniska bergarter med en granitisk mineralsammansättning. Denna typ av bergarter är relativt svårvittrade och ger till övervägande del en mager jordmån.

Det saknas lösa jordlager uppe på hållmarkerna medan en i zonen med klappersten hittar ett grunt och relativt magert jordtäckte. Det finns djupare jordar bestående av marina sediment i strandmiljöer och i dalgångar.

## **Miljöförhållanden**

---

### **MILJÖKVALITETSNORMER**

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer. I en dagvattenutredning redovisas konsekvenserna av nya stugor med hänsyn till normerna för vatten och resultatet visade att inga värden överskreds förutsatt att föreslagna dagvattenlösningar



genomförs. Detta går att läsa i rapporten för dagvattenutredningen (bilaga 2).

## **FÖRORENAD MARK**

Inom planområdet har ingen förorenad mark påträffats och eftersom det är ett naturreservat som tidigare varit äldre åkermark bedöms inte några vidare undersökningar av föroreningar vara nödvändiga.

## **RADON**

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

Eftersom planområdet omfattar kustområde finns det en risk gällande stigande havsnivåer. Planen ämnar inte göra någon befintlig byggnad planstridig. Därför tillåts befintlig bebyggelse och användningen av denna vara oförändrad i plan. Däremot begränsas ny bebyggelse till en nivå som överstiger +2,70 m räknat i RH2000.

Inom planområdet har inga övriga större störningar och risker identifierats. Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av detta.

## **Bebyggelseområden**

---

### **BEBYGGELSE**

I dagsläget finns det 10 bostadsfastigheter och ett campingområde inom planområdet. Bebyggelsen för bostadsfastigheterna har en stor variation när det kommer till höjd, storlek och karaktär. Storleken av huvudbyggnaderna varierar mellan ca 50 och 150 m<sup>2</sup>.

De flesta bostadsfastigheter har också en eller flera komplementbyggnader av varierad karaktär och storlek, de flesta håller sig dock under 30 m<sup>2</sup>.

På campingområdet finns i nuläget ett servicehus, reception med restaurang, samt 13 stugor. Servicehus och reception är de byggnader som dominerar inom planområdet med storlek på över 200 m<sup>2</sup>. Det finns 4 stugor, vilka har en storlek på ca 33 m<sup>2</sup>, sedan finns det 9 stugor vilka har storlek mellan 18-22 m<sup>2</sup>.

I övrigt finns det mindre byggnader för friluftslivet runt om i naturen – vindskydd, byggnad för kajakuthyrning, utkikstorn och dyligt. Det finns även båthus vilka ligger på kommunens mark men som privata fastigheter nyttjar genom servitut.

Förslaget medför att samtliga bostadsfastigheter får en ökad byggrätt. Denna ökning är uträknad för att vara i proportion till fastighetens storlek och tar hänsyn till att bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4ab § inte tillåts inom planområdet. Dessa åtgärder tillåts inte eftersom delar av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. I övrigt säkerställs den befintliga bebyggelsen på fastigheterna.

Inom det befintliga campingområdet föreslås ett område för stugor (O) Den totala byggrätten inom området är 750 m<sup>2</sup> och varje stuga får vara 50 m<sup>2</sup> vilket resulterar i maximalt 15 stugor. Dessa ska vara tillgänglighetsanpassade och ska göras tillgänglighetsanpassade utan omfattande sprängning. Stugorna ska vara i en plan och har därför maximal nockhöjd på 4 meter. Stugorna ska också upprättas i enlighet med den gällande skötselplanen. Det innebär att maximal bebyggelse kan upprättas på villkoret att inga avsteg görs från den gällande skötselplanen vilket provas hos länsstyrelsen. Med gällande skötselplan menas den skötselplan som gäller vid den tidpunkt som bygglovs söks för bebyggelse av stugor

I övrigt ökas byggrätten inom det befintliga campingområdet (N) med 17 m<sup>2</sup> och största tillåtna byggnadsarea är 276,5 m<sup>2</sup>, vilket är ungefärlig storlek på befintlig servicehus. Nockhöjd regleras till befintliga höjder på bebyggelse inom campingområdet.

Inom naturreservatet föreslås två mindre områden för bostadsändamål på ofri grund. En gäststuga nära Ekövägen samt ett arrende för fritidshus. En mindre stuga vid Åmansudden föreslås få användningen tillfällig vistelse.

## **SERVICE**

Inom planområdet finns restaurang med mindre kioskverksamhet.

Närmsta matvarubutik finns i Fyruddens hamn cirka 3,5 km från planområdet.

Närmsta förskola ligger i Gryt cirka 3 km från planområdet. Grundskola finns i Valdemarsviks tätort, cirka 20 km från planområdet. I tätorten finns övrig service.

## **BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING**

Bebyggelsen på Ekön består främst av fritidshus av skärgårdskaraktär. Fasader består främst av stående röda träpaneler och vita husdetaljer med vanligt sadeltak. Viss variation på detta hittas inom området.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelse. Detta görs genom bestämmelser om varsamhet för befintlig bebyggelse

och utformningskrav på ny bebyggelse inom hela området. Karaktären gällande fasad och tak ska bibehållas samt att ny bebyggelse utformas med röd träfasad.

## **FORNLÄMNINGAR**

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. På Ekholmen intill planområdet finns det två husgrunder som inte har daterats tydligare.

## **SKYDDSRUM**

Inom planområdet finns det ej några skyddsrum.

## **Friytor**

---

### **PARK OCH NATURMILJÖ**

Några parker finns ej inom planområdet, dock är planområdet naturreservat, vilket innebär att större delen är naturområde i nuläget.

Naturmarken bevaras genom att få bestämmelsen NATUR, vilket medför att enbart byggnader får uppföras som är för det rörliga friluftslivets behov.

### **LEK OCH REKREATION**

Inom planområdet finns en lekplats intill campingområdet. Denna är av sämre skick och därför möjliggör planförslaget ett större område där lekplats får upprättas.

Det finns också en verksamhet som hyr ut kajaker och ordnar turer i skärgården med kajak. Denna verksamhet har användningen friluftsliv och camping (N) i plankartan.

I övrigt ger skärgårdsnaturen i området goda möjligheter till rekreation genom bad och vandring.

## **Vattenområden**

---

Inom planområdet finns ett omfattande vattenområde. Det finns i nuläget ett 10-tal bryggor i anslutning till Solvik. Planförslaget medför att två ytterligare bryggor kan upprättas i Solvik, men vattenområdet bedöms inte klara mer verksamhet. Ett område för bryggor föreslås även på Eköns östra sida för att möjliggöra bad vid klipporna.

En del av bostadsfastigheterna har bryggor, varav en del ligger inom fastigheten och andra ligger på kommunens mark men med servitut att nyttjas av bostadsfastigheterna. Enbart en fastighet,

Gryts Prästgård 1:17, får en ytterligare möjlighet att upprätta en brygga på 31 m<sup>2</sup> samt utökad byggrätt för båthus. Dock upphävs strandskyddet inte i samband med detaljplanen för bryggor eller båthus inom planområdet.

## **Gator och trafik**

---

### **VÄG OCH TRAFIK**

Planområdet nås genom en 3 meter bred väg som ansluter till väg 212 och har sitt slut inom planområdet. Denna väg har bestämmelsen GATA<sub>1</sub> i plankartan och ämnas inte förändras genom planförslaget.

Det finns mindre vägar till och från privata fastigheter inom området och dessa möjliggörs genom egenskapsbestämmelser som tillåter fordonstrafik på vägarna. Egenskapsbestämmelserna ligger till största del inom NATUR<sub>1</sub> vilket betyder att huvudmannskapet är enskilt för ytorna som omfattas av servituten för vägarna. Dessa ytor föreslås skötas av innehavare av respektive servitut.

### **PARKERING**

Parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen förhåller sig till inmätningar av de befintliga parkeringarna i området idag. Inga nya ytor för parkering föreslås. Parkeringsplatsen på Åmansudden har liksom de mindre vägarna med servitut reglerats med en egenskapsbestämmelse som tillåter parkering.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Närmsta busshållplats ligger cirka 19 minuters promenad från planområdet (1,5 km), där buss 464 trafikerar och tar en in till Valdemarsviks tätort där bussbyte kan ske till Söderköping och Norrköping.

I sommar kommer planområdet även trafikeras av skärgårdstrafik som utgår från Fyruddens hamn.

### **CYKELTRAFIK**

I nuläget finns ingen särskild cykelväg inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

---

### **VATTEN OCH SPILLVATTEN**

I dagsläget är de flesta fastigheter anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De som ej är anslutna har genomgått en nyligen genomförd kontroll och är godkända.

### **DAGVATTEN**

Det finns inget kommunalt dagvattennät inom planområdet. I samband med att kommunen föreslår nya stugor i anknötning till det befintliga campingområdet har en dagvattenutredning genomförts för att undersöka konsekvenserna av maximal bebyggelse. Resultatet av dagvattenutredningen visar att nya stugor inte skulle medföra negativa konsekvenser för recipienten vilket i detta fall är flisdjupet. Med förutsättningarna att kommunen genomför den dagvattenlösning som föreslås kan dagvattnet hanteras i direkt anslutning till området för tillfällig vistelse och inga miljö kvalitetsnormer överskrids. För mer information, läs bilaga 2.

### **VÄRME**

Enskild uppvärmning sker inom planområdet.

### **AVFALL**

Kommunen ansvarar för avfallshantering inom planområdet.

### **EL OCH TELE**

Det finns luftledningarna sydväst inom planområdet men dessa anses inte bli påverkade av planförslaget detsamma gäller den ledningsrätt med ändamål starkström.

En befintlig nätstation har tillförts en användningsyta för transformatorstation för att säkerställa denna funktion. Området är ritat för att hålla ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter.

## **Sociala frågor**

---

### **TILLGÄNGLIGHET**

Genom den dialog som förts med allmänheten har ökad tillgänglighet efterfrågats. I dagsläget är det svårt för människor med rörelsenedsättning att röra sig i området.

Genom ett språng eller någon form av hårdgjord yta kan klipporna tillgängliggöras för funktionsvarierade.

Att parkeringsplatser upprättas vid Ekövägens södra del skapar tillgänglighet till skärgården för de som inte kan gå den bit från nuvarande parkering i anslutning till campingverksamheten.

## **TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET**

Planförslaget har ingen positiv eller negativ inverkan på dessa faktorer.

## **BARNPERSPEKTIV**

Planen skapar möjlighet för badbryggor i östra delen av Ekön.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

---

#### **TIDPLAN**

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

<b>Samråd</b>	Sommar 2019
<b>Granskning</b>	Sommar 2020
<b>Antagande</b> <i>(Kommunfullmäktige)</i>	Höst/Vinter 2020
<b>Laga kraft</b>	Vinter 2021

#### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna med undantag för ytor med beteckningen GATA<sub>1</sub> och NATUR<sub>1</sub> där enskilt huvudmannaskap råder. GATA<sub>1</sub> omfattas av en samfällighet där kommunen är delägare. De områden som betecknas med NATUR<sub>1</sub> omfattas av servitut. Ägarna av samfälligheten föreslås ansvara för åtgärder inom GATA<sub>1</sub> och innehavare av servitut inom områden betecknade med NATUR<sub>1</sub> föreslås ansvara för åtgärder inom dessa. I övrigt är fastighetsägarna ansvariga för åtgärder inom kvartersmark.



## **Avtal**

---

### **PLANAFTAL**

Inget planavtal har tecknats då det är kommunen som bekostar detaljplanearbetet.

### **EXPLOATERINGSAVTAL**

Inget exploateringsavtal har tecknats för detaljplanen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

---

### **FASTIGHETSILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT**

Inom planområdet finns ett antal servitut för båthus, samt bryggor som ligger på kommunens mark men som nyttjas av de privata fastighetsägarna. Det finns även servitut på vägar på kommunens mark vilka nyttjas av privata fastighetsägare.

Även vissa servitut finns på privata fastigheter som nyttjas av andra fastighetsägare.

Planen föreslår inte att nya servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas. Inte heller ska de äldre servituten omprövas.

## **Ekonomiska frågor**

---

### **PLANEKONOMI**

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren) med undantag för den allmän platsmark där enskilt huvudmannaskap råder.

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

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

## UTREDNINGAR

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

### **Naturvärdesinventering**

Ecocom AB inventerade vattenområdet vid Drottningstugan, ängen där det nya campingområdet föreslogs i samrådsförslaget samt området för nya föreslagna campingstugor. Inventeringsområdet delades upp i mindre områden och klassificerades utifrån biotopvärde samt artvärde.

### **Dagvattenutredning**

Afry genomförde under vintern en dagvattenutredning för att utreda konsekvenserna vid bebyggelse av stugor vid Ekövägen.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

---

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

Planen är förenlig med kommunens översiktsplan.

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

Den samlade bedömningen är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

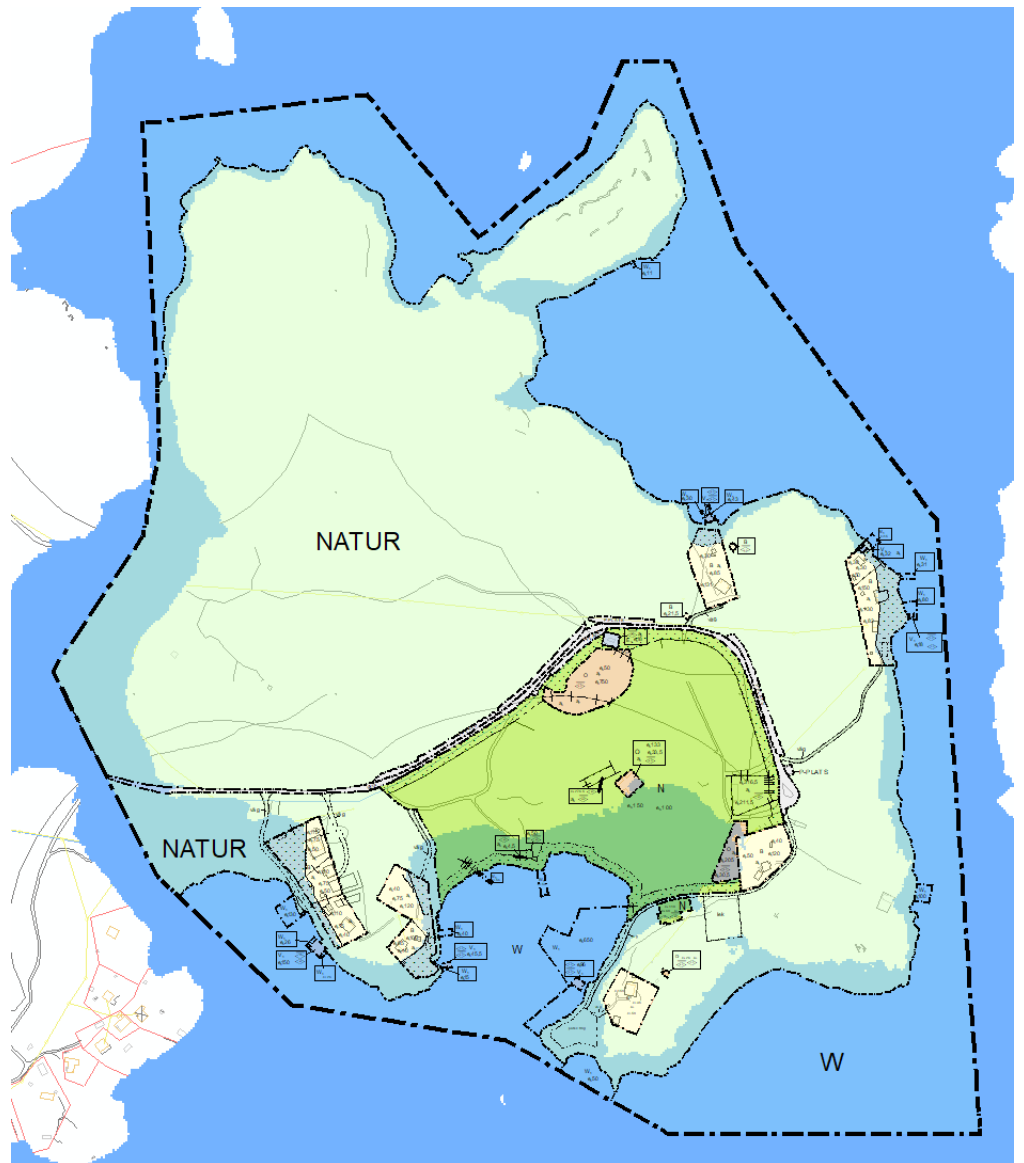
I planförslaget har bestämmelser utformats som tar hänsyn till bland annat kulturmiljö, översvänningsrisker samt skötselplanen. Den utökade campingverksamheten koncentreras till det befintliga campingområdet. Hänsyn har tagits till genomförda utredningar som till viss del säkerställer att ny exploatering inte överskrider miljö kvalitetsnormer.

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

Planförslaget medför en ökad tillgänglighet inom Eköns naturreservat. Detta innebär att fler människor med olika förutsättningar kan nyttja området.

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

Fastighetsägare inom planområdet får genom planförslaget ökad byggrätt vilket medför att deras fastigheter kan öka i värde, samt nyttjas i större utsträckning. I planförslaget har hänsyn tagits till potentiella havsnivåhöjningar och bebyggelse begränsas till stor del till över nivån + 2,70 räknat i RH 2000. Dock tillåts befintlig bebyggelse under denna nivå.



Figur 2: Kartan visar vilka områden som översvämmas om havsnivån ligger på nivån +2,70 m räknat RH 2000

### KONSEKVENSER FÖR NATURRESERVATET

Tre områden föreslås i detaljplanen som kan tolkas strida mot reservatsföreskrifterna. Dessa är två områden för bostäder i planområdets norra del och ett område för tillfällig vistelse vid Åmansudden.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Valdemarsviks kommun

Detaljplanen har upprättats av Erik Widell, Planarkitekt  
Valdemarsviks kommun.

## BILAGOR

**Bilaga 1 - *Naturvärdesinventering Ekön 2019* –  
Ecocom AB (2019)**

**Bilaga 2 - *Dagvattenutredning inför  
detaljplaneläggning av detaljplaneområde Gryts  
Prästgård 1:37 m.fl. i Valdemarsviks kommun* –  
AFRY, ÅF PÖYRY (2020)**