

Detaljplan för del av Åtvidaberg 6:9 m.fl (Bysjö Strand) i Åtvidaberg tätort



Åtvidaberg kommun

**Antagandehandling 2013-10-21
Antagen: KS 2013-11-27 § 105
Laga Kraft: 2014-03-27**

Planhandlingarna består av:

Detaljplanekarta med bestämmelser,
Plan- & Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Gestaltningprogram
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Normalt planförfarande	
Beslut	Datum
Plansamråd	2011-09-20
Utställning	2013-09-06
Antagande	2013-11-27 §105
Laga kraft	2014-03-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>PLANBESKRIVNING.....</u>	<u>4</u>
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
PLANFÖRSLAG.....	7
TILLGÄNGLIGHET, JÄMSTÄLLDHET OCH TRYGGHET	11
INVERKAN PÅ MILJÖN OCH PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12
<u>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</u>	<u>14</u>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN & PLANFÖRFATTARE	17
<u>BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING</u>	<u>18</u>

PLANBESKRIVNING

Planens bakgrund och syfte

Planen möjliggör bostadsbebyggelse på befintligt område för camping samt för ett mindre område som nyttjas som parkmark men som i gällande detaljplan har markanvändningen bostad. Förslaget medger ett flerfamiljshus med omkring 8-9 lägenheter samt grupphusbebyggelse som får uppföras i maximalt 2 våningar med 10-11 bostadshus.

Delar av planområdet närmast sjön ändras från bostadsändamål i gällande detaljplan till allmän park och park området för befintlig restaurang verksamhet. Det som i planen anges som parkeringsplats överensstämmer i stort med den yta som idag nyttjas för ändamålet.

Planens handläggning

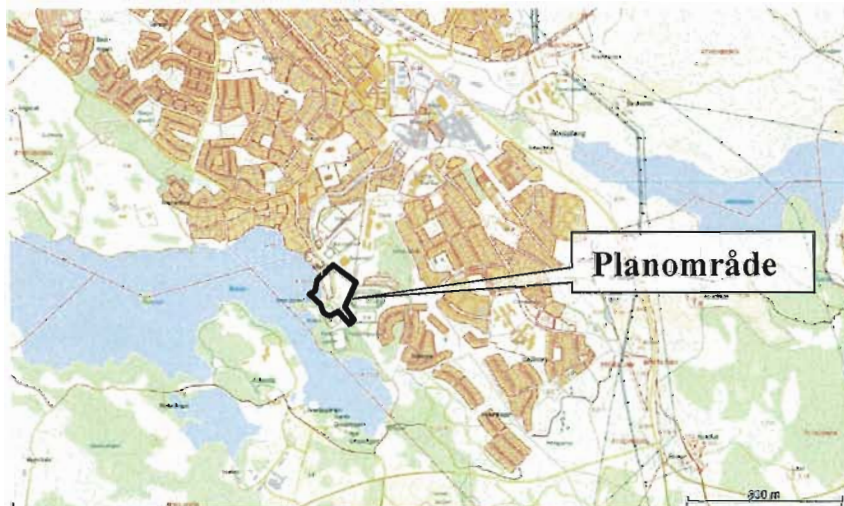
Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10).

Planeringsförutsättningar

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Åtvidabergs tätort i anslutning till Bysjön och ett att tätortens viktigaste friluftsområden för bad och rekreation, i anslutning till området finns även Edbergafältet som nyttjas för sportsaktiviteter.



Areal

Planområdets totala areal är ca 3 ha. Av denna yta är ca 0.3 ha vatten och 1 ha kvartersmark för bostadsbebyggelse.

Markägoförhållanden

Merparten av all mark och vatten inom planområdet ägs av Åtvidabergs kommun förutom ett mindre markområde tillhörande Restaurang Villan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antagen 2001-05-31 har inte tagit ställning till föreslagen förändring. Arbete med att revidera den fördjupade översiktsplanen för Åtvidaberg tätort pågår och stödjer planändringen.

Riksintresse: Kultur

Planområdet tangerar riksintresset för kulturmiljövård enl 3 kap 6 § miljöbalken, (Åtvidaberg-Adelsnäs, E72). Riksintressets motivering: Åtvidabergs bruksmiljö av stort social- och industrihistoriskt intresse, framvuxen ur en medeltida gruvhantering på platsen. Riksintresset motiveras även med herrgårdsmiljön Baroniet Adelsnäs, det enda av sitt slag i landet.

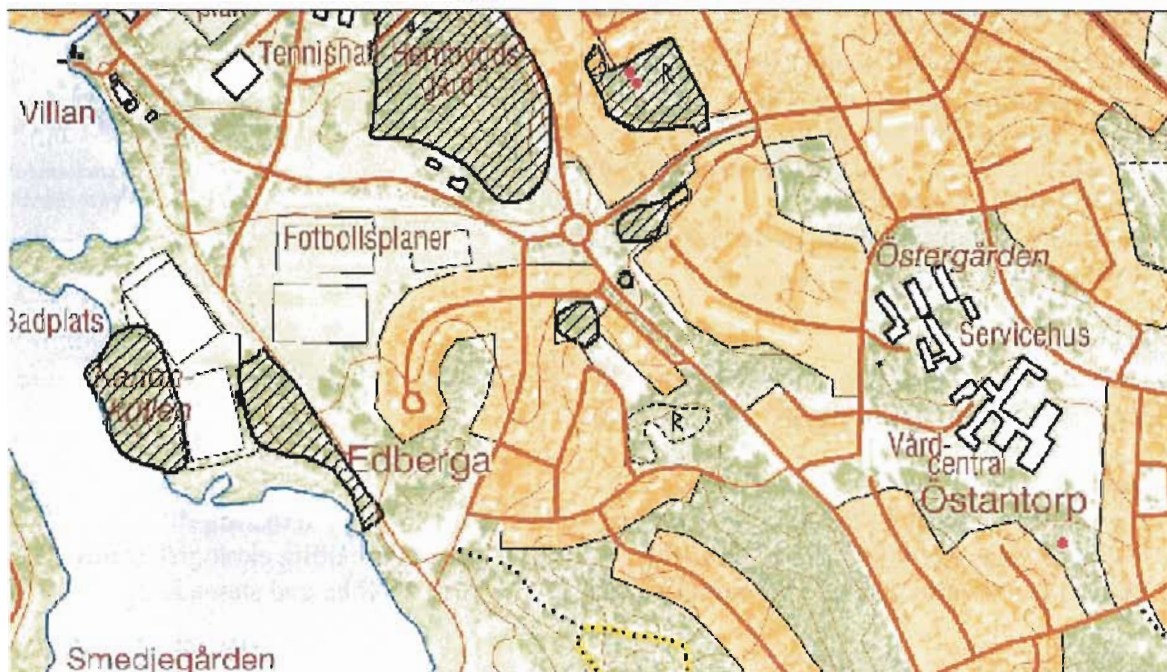
Riksintresse: Eklandskapet

Eklandskapet utbreder sig mellan Linköpings och Åtvidabergs tätorter i ett landskap präglad av ekhagar, lövskogar och odlad jord. Det räknas till landets största, mer eller mindre sammanhängande, ekdominerade odlingslandskap. Mycket få områden kan uppvisa en sådan mångfald av hotade växter och insekter och området är en utomordentligt värdefull och skyddsvärd naturmiljö. Riksintresset består av ett stort antal delområden varav några områden finns i anslutning till planområdet. Riksintressets totala storlek inom kommun är cirka 1 300 hektar. Det viktiga i sammanhang är att framhålla riksintressets helhetsvärd i landskapet.

Riksintresse: Natura 2000

Sedan 1 juli 2001 är alla Natura 2000-områden klassade som riksintressen (4 kapitlet 1 och 8 §§ MB). Ingrepp får bara komma till stånd om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Planområdet omfattar delar av Natura 2000-området Åtvidaberg tätort.

Bevarandesyfte och mål: Eftersom området inom och i närheten av Åtvidabergs tätort är ett av landets viktigaste för en rad mycket sällsynta och krävande arter knutna till gammal ek, däribland ekoxe och läderbagge, så är syftet och målsättningen med skyddet att säkra att området är så rikt på gamla ihåliga ekar och ekved som möjligt under överskådlig tid framåt. Sydöstra delen av planområdet gränsar mot Natura 2000-området Adelsnäs.



Delar av Natura 2000 områden som är belägen i anslutning till planområdet. Källa bevarandeplan Östgötaland länsstyrelse.

Strandskydd

För Bysjön gäller de generella strandskyddsbestämmelserna på 100 m, båda sidor om strandkanten. Syftet med strandskyddet är att trygga tillgången vid stranden för allmänheten samt att skydda goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För att upphäva strandskyddet genom detaljplan eller medge dispens från strandskyddet i samband med myndighetsutövning skall det finnas särskilda skäl för detta. 100-metersgränsen för strandskyddet är markerat på plankartan.

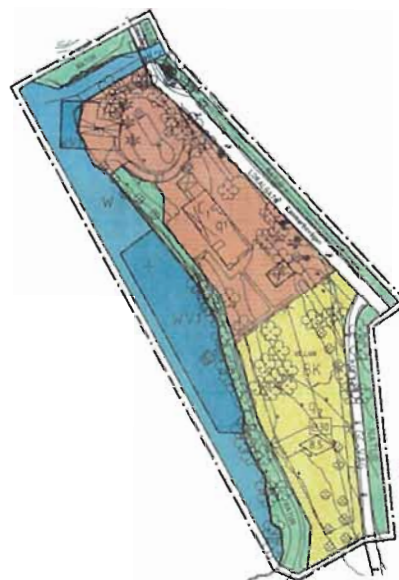
Detaljplan

För planområdet gäller tre fastställda detaljplaner:

Detaljplan för Edbergsfältet m.m. laga kraft 2001-04-09. Genomförandetiden har utgått. Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av idrottsanläggningen inom Edbergafältet.

Detaljplan för Kv Villan. Laga kraft 2003-10-25. Genomförandetiden har utgått. Planens syfte är att säkerställa Villans kulturhistoriska värde samt ange byggrätter för bostadsbebyggelse söder om kv Villan.

Detaljplan för Gymnastiken. Laga kraft 2003-05-20. Genomförandetiden slutar 2013-05-20. Planens syfte är bland annat att klargöra förutsättningarna för ett centralt beläget sport/rekreativ område inom Åtvidaberg tätort.



Gällande detaljplan för kv Villan. Planen anger bostad- och kontorsändamål för "Örtaträdgården" och parken kring denna.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Delar av planområdet utgörs av vegetation med parkkaraktär, gångstråk och klippta gräsytor. Bland annat finns en äldre allé väster om befintlig camping och gamla pilar och alar vid strandkanten som även kan hysa höga naturvärden.

Vegetationen vid strandkanten har även en viktig funktion att hindra erosion ut i sjön.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning av området som skall bebyggas har genomförts och resultatet anger inga hinder för byggnation med platta på mark.

Vatten

Bysjön har tillrinning från tre mindre vattendrag och dessa har mellan måttlig till otillfredsställande ekologisk status. Utflödet genom tätorten har måttlig ekologisk status. Själva sjön har inte klassats. Målsättningen är att allt vatten skall ha god status år 2015.

Arkeologi och fornlämningar

Länsmuseet har genomfört utredning steg 1 för ett markområde som är större än själva planområdet. Med underlag från steg 1 har Länsmuseet fortsatt med en steg 2 -utredning för

ett markområde beläget utanför planområdet. Länsmuseet har inte hittat något som är till hinder för plangenomförandet.

Upptäcks fornlämningar i samband med grävarbeten skall länsmuseet kontaktas.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal mindre byggnader tillhörande befintlig campingplats. Dessa utgörs av enkla campingstugor med tillhörande servicebyggnad.

Gator och trafik

Planområdet har anslutning via Kammarbovägen och Elof Ericssonsväg som ingår i tätortens huvudnät. vägarna har skyltad hastighet på 30 km/h.

Adelsnäsvägen som sträcker sig in i planområdet ansluter till en större parkering som nyttjas dels för fritids- och rekreationsaktiviteter inom området och dels av besökande till Kanonkullen.

Inom planområdet finns även gång- och cykelvägar med tidvis många trafikanter under badsäsongen och vid träning och matcher inom idrottsytorna.

Teknisk försörjning

Planområdets belägenhet inom tätorten gör att den tekniska försörjningen är god. Anslutning till vatten- och avloppsnätet, fjärrvärme samt elnät finns i anslutning till planområdet.

Buller

Bullerkällor inom och i anslutning till området är trafik på Kammarbovägen, ca 1000 f/d, säsongsbetonad trafik till bad och camping, bandy- och fotbollsmatcher samt kylaggregat till bandyklubben. En enklare bullerutredning kring kylaggregatet har utförts där bullret bedöms inte vara av den omfattning att det finns risk för att gällande riktvärden överskrids.

Planförslag

Gestaltningssystem

För området har ett gestaltningssystem upprättats som reglerar områdets utformning och bebyggelse utöver detaljplanens möjligheter. Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning och ska bifogas de avtal som tecknas mellan kommunen och exploitören.

Den grundläggande avsikten med programmet är att nybyggnationen i Bysjö Strand ska:

- Medverka till en hög ambitionsnivå när det gäller områdets gestaltning.
- Ge vägledning till utformning av det offentliga rummet, tomter och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning.
- Förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser.

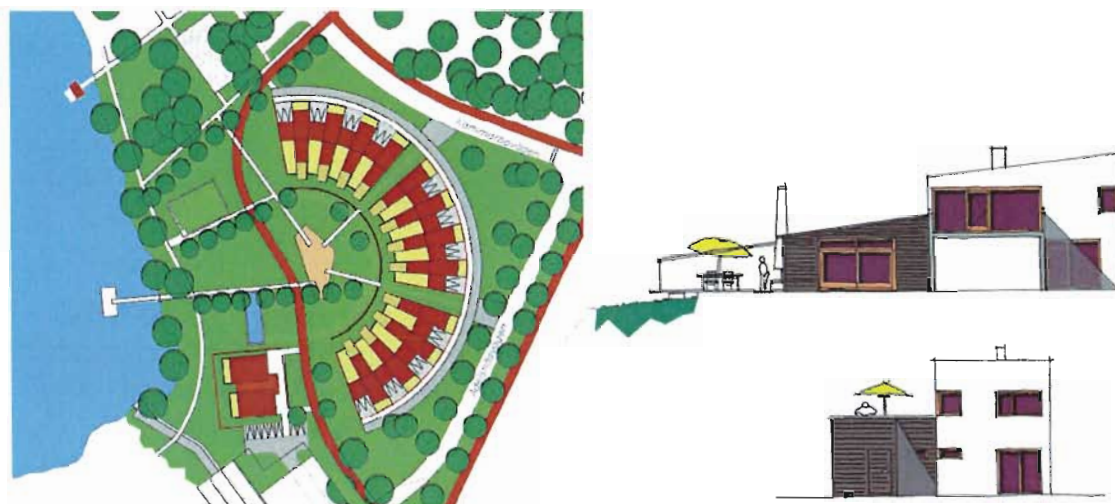
Koncept 'Hus i Park'

Utgångspunkt för konceptskissen var att knytta an till redan nämnda karakteristiker och värden. Den nya bebyggelsen ska utformas som 'hus i park' och ska tillföra nya kvaliteter i samspel med områdets karaktär.

Att platsen är en viktig övergångspunkt i Åtvidabergs fysiska struktur; från trädgårdsstadens struktur till det öppna Edbergafältet, var en av anledningarna till att områdets gestaltning skulle kunna skilja sig från omgivningen. Genom att skapa små tomter i en allmän park får området en tätare gestaltning och intryck men med fortfarande bärande gröna kvaliteter som stärker områdets karaktär. Också ur resurssynpunkt ses en tätare gestaltning som en fördel. I kanten av Villans trädgård är ett flerbostadshus tänkt som en 'villa i parken' och ett nytt landmärke för hela Bysjö området.

I koncept skissen visas bostadshusen som tre byggkroppar i en halvmåne samlat runt parken. Husen har två framsidor med en tydlig orientering mot vägen och en tydlig orientering mot parken.

Husen ska nås från omkringliggande vägar; Kammarbovägen i norr och Adelsnäsvägen i öst. In i området ligger Gamla Kammarbovägen, en rak gång- och cykelbana som delar området upp i två delar. Tanken är att denna gång- och cykelbana ska 'mjukas till' så att den blir en naturlig del i den framtida parkmiljön.



Förslag tillgestaltungsprogram och utformning av koncept till bostadsområde och bebyggelse är framtaget av Stadsarkitekt Raymond van der Heijden.

Bostäder (B)

Planområdet omfattar en mycket uppskattad del av Bysjön med stor allmän tillgänglighet. En viktig del i syftet med utformning och placering av ny bebyggelse inom området är att den allmänna tillgängligheten bibehålls. Gällande detaljplan medger för större delar av parken kring Örtaträdgården att området får nyttjas för bostad med friliggande bebyggelse. I planen ändras merparten av markområdet kring Örtaträdgården till allmän platsmark medan en mindre del i söder mot parkeringsplatsen ges markanvändningen bostad. Inom detta område får ett flerbostadshus uppföras med omkring 8-9 lägenheter i maximalt 4 våningar plus takvåning. Totalhöjden får uppgå till 13,5 m och byggnadsarea är maximalt 350 kvm. Huvudbyggnaden skall placeras minst 4.0 m från fastighetsgräns.

Inom området för den befintliga campingplatsen föreslås nya bostäder i korsningen mellan Adelsnäsvägen och Kammarbovägen. Kvarteret kan angöras från båda intilliggande gator och öppnas upp mot väster och Bysjön. Ny bebyggelse som uppförs får ske i maximalt 2 våningar och med en totalhöjd på 7.0 m. Den totala byggnadsarean får uppgå till 1800 kvm fördelat på maximalt 10-11 bostadshus.

Boendeform

Planen ger stor frihet beträffande boendeform och möjliggör både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Radon

Byggnation skall ske med radonsäkert byggande.

Restaurang (C₁)

Markområdet får nyttjas för restaurangändamål. Marken får inte bebyggas och endast skadade eller sjuka träd får fällas.

Park (PARK)

Parken kring Örtaträdgården behålls och utvecklas, förutom den södra delen mot parkeringsplatsen som övergår till bostadsändamål. Längs med stranden skall det finnas fri passage och befintlig gångväg får delvis ändrad sträckning när den övergår mot badplatsen i söder.

Befintlig gång- och cykelväg mellan Adelsnäsvägen och Kammarbovägen som passerar Örtaträdgården, flyttas i norra delen mot väster och integreras på ett naturligt sätt i parkmiljön och anpassas till det nya bostadskvarteret.



Örtaträdgården Borago med Bysjön i bakgrunden

Vattenområde (W,W₁)

Inom delar av vattenområdet i anslutning till ny bebyggelse får gemensam brygga anläggas. Bryggan skall anläggas och skötas som en gemensamhetsanläggning och där får maximalt finnas en båtplats per boendeenhet. Övrigt vattenområde skall vara öppet. Eftersom strandskyddet gäller för vattenområdet är det viktigt att allmänheten inte upplever bryggan som privatiserat område.

Parkeringsplats (P-PLATS)

Stundtals finns ett stort behov av parkeringsplatser i området, framförallt för idrottsplatsens behov och då det är badsäsong. Det som planen anger som parkeringsplats överensstämmer i stor utsträckning med den yta som nyttjas för ändamålet.

Gator (LOKALGATA/HUVUDGATA)

Inom planområdet finns två befintliga gator, Kammerbovägen som klassas som huvudgata och Adelsnäsvägen som klassas som lokalgata. Trafikmängden Kammerbovägen uppgår till 1000 fordon/dygn och den skyltade hastigheten är 30 km/h. Trafikmätningar på gatan redovisar en genomsnittshastighet på över 50 km/h. För att uppnå skyltad hastighet erfordras hastighetsreducerande åtgärder. I ett led att uppnå en lägre hastighet på Kammarbovägen kan direktutfarter. Adelsnäsvägen klassas som lokalgata och avslutas med en parkeringsplats. Vägområdet för gatan möjliggör en framtida vändplats om det behovet uppstår. Både Kammarbovägen och Adelsnäsvägen skall inom vägområdet kompletteras med gång- och cykelväg parallellt med gatan. Ny lokalgata tillskapas för tillkommande gruppområde, gatan ges anslutning både mot Kammerbovägen och mot Adelsnäsvägen.

Offentlig/Kommersiell service

Planområdet är beläget i Åtvidaberg tätort med gång- och cykelavstånd till offentliga anläggningar och samhällets kommersiella centrum. Inom planområdet planeras endast offentlig service för fritidens behov.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för länsbussarna är Kapplansgatan och för den lokala anropsstyrda bussen är närmsta hållplats på Kammarbovägen.

Säkerhetsfrågor

Tillgänglighet brandsäkerhet

Alla byggnader skall vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon än 50 meter.

Brandvatten

Närheten till Bysjön ger god tillgång till brandvatten.

Riskhänsyn

Inga särskilda risker bedöms påverka området i nuläget.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas

Översvämningsrisk

Bysjön är reglerad mellan höjderna +93.50 möh - +94.94 möh. Förslag till lägsta nivå för ny bebyggelse är 95.75 möh.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppshantering vilket medför att all bebyggelse skall anslutas till det kommunala va-nätet.

Dagvatten

Allt dagvatten skall hanteras på ett sätt så att statusen på Bysjön inte försämras.

Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor inom kvartersmark skall, där så är möjligt, omhändertas lokalt inom fastigheten eller på angränsande fastighet innan vattnet når Bysjön.

Detta görs för att avlasta det allmänna dagvattennätet. Där så ej är möjligt ansluts det till det allmänna dagvattennätet.

Dagvatten från allmän platsmark skall omhändertas lokalt.

Värme

Tekniska Verken i Linköping AB(publ) ställer sig positiv till anslutning mot fjärrvärmenäten. En förutsättning är att anslutningsgraden blir tillräckligt hög. Planen ställer inga krav på uppvärmningsform.

El och tele

Anslutning till både el och tele finns inom området.

Data

Området kan anslutas till det kommunala datanätet med optokabel som finns parallellt med Elof Ericssonsväg.

Avfall

Avfallshanteringen för bostäder ska anpassas till källsortering av matavfall med gemensamma uppsamlingsplatser som placeras på lämplig plats med tillräckligt utrymme för sopfordon med vändmöjlighet utan backning. Närmsta återvinningsstation är beläget ca 400 m öster om planområdet.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

I anslutning till planområdet finns allmänt tillgängliga ytor som har stor betydelse för både boende i närområdet, övriga invånare i Åtvidaberg och besökande.

Tillgänglighet inom byggnader regleras genom PBL i bygglovs-hanteringen. För att uppnå god trygghet för alla samhällsgrupper inom området bör vissa gångstråk prioriteras med god belysning, lättorienterad struktur och vara fria från närliggande vegetation. En genomtänkt gatustruktur som ger god trafiksäkerhet skapar också högre trygghet särskilt för gruppen barnfamiljer. Närhet till sjöar i kombination med boende för barnfamiljer kan generellt upplevas som otryggt. I detta fallet finns en allmän parkmiljö mellan bostäderna och sjön som möjliggör överblick och avgränsning som ökar säkerheten.



När det gäller jämställdhet skall allmänna ytor i allmänhet utformas så att inga samhällsgrupper diskrimineras.

Inverkan på miljön och planens styrande egenskaper

Behovsbedömning

Vid detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal, så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Miljötilstånd

Plangenomförande kräver inga miljötilstånd.

Riskhänsyn

Planen medför inga risker för människor, djur eller natur.

Buller

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Inom eller i anslutning till området finns inga befintliga störande bullerkällor och planen genererar inte nya bullerkällor som gör att Riksdagens riktvärden för buller riskerar att överskridas.

Markföroreningar

En geoteknisk undersökning har genomförts och inga markföroreningar har hittats.

Påverkan på stads-/landskapsbild

Ny bostadsbebyggelse kommer att bli väl synligt från Edbergafältet och Elof Ericssonsväg/Kammarbovägen men inte på något dominerande sätt. Bebyggelse närmast Kammarbovägen får uppföras i maximalt två våningar med totalhöjd på 7.0 m och vid sjöns strandkant finns möjlighet för att uppföras flerfamiljshus med maximalt 4 våningar plus takvåning och maximal totalhöjd på 13,5 m. Även om lövträdbestånden i och kring Örtaträdgården reduceras så kommer beståndet och alléplantering utmed Adelsnäsvägen att reducera den visuella påverkan. Från sjön kommer dock flerfamiljshuset att bli synligt i nordlig riktning som ett av de största byggnaderna kring sjön. Bebyggelsens visuella påverkan på omgivningen avgörs även av färg- och materialanvändning.

Påverkan på riksintresse och kulturmiljö

Planens förslag till ny bebyggelse kommer inte att påverka riksintresset eller kulturmiljön.

Påverkan på utsiktsmöjligheterna

Planförslaget bedöms inte påverka utsiktsförhållanden över Bysjön för närliggande boende eller strategiska utsiktspunkter.

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

Planförslaget påverkar inte miljömålen eller miljö kvalitetsnormerna negativt.

Miljömålet god bebyggd miljö eftersträvas genom att skapa goda och välplanerade boendemiljöer

Administrativa frågor

Strandskydd

I samband med att ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet för hela planområdet. För att upphäva de generella strandskyddsbestämmelserna som sker genom kommunalt beslut erfordras särskilda skäl.

Antagandehandling

Detaljplan för del av Åtvidaberg 6:9 m.fl (Bysjö Strand) i Åtvidaberg tätort

Enligt gällande detaljplan fastställd 2003-10-25 är strandskyddet upphävd för hela fastigheten Villan 3 och markområdet är planerad som bostadsändamål. Detta markområde upplevs idag som allmän parkmark. Planförslaget medför att strandskyddet återinträder och säkerställs för merparten av Villan 3 samtidigt som strandskyddet för andra och mindre strandnära områden upphävs. Detta betyder att om gällande plan inte ändras finns möjlighet att ett större område i anslutning till stranden tas i anspråk.

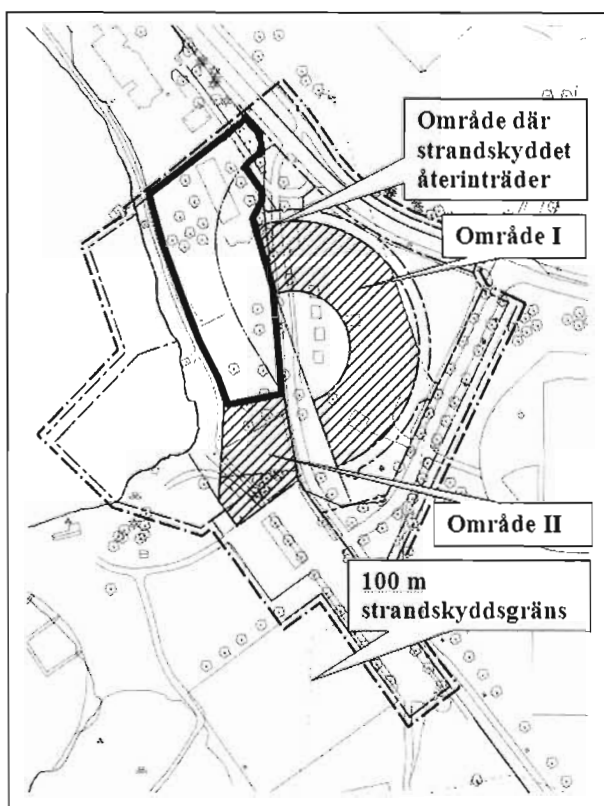
För följande markområden upphävs de generella strandskyddsbestämmelserna i och med att planen antas:

Område I

Markanvändning bostad. Markområdet nyttjas för camping och består i huvudsak av en gräsyta med ett antal campingstugor. I nordvästra delen av området finns både almar och lindar som är mycket grova, där vissa har håligheter med mulm. All mark väster om befintlig gc-väg har i gällande detaljplan markanvändning bostad. Allén utefter gc-vägen är ett linjeelement i landskapet och fungerar även som en spridningskorridor och är därmed viktig för den biologiska mångfalden.

Område II

Markanvändning bostad. Markområdet är allmänt tillgängligt och består gräsytor, fruktträd och ett buskage. Det finns inga biologiska värden inom området som behöver skyddas. En del av området ingår i gällande detaljplan med markanvändning bostad där strandskyddet redan är upphävt.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan för planarbetet

Tagna eller planerade beslut:

Samråd:	2011-09-20
Samrådstitid:	6 veckor
Utställning:	2013-09-06
Utställningstitid:	4 veckor
Antagande av KF:	
Laga kraft:	

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Kommunen

Kommunen är huvudman för allmänna platser i området och har ansvaret för att dessa iordningställs på det sätt som detaljplanen visar. Kommunen är även ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Planens förslag till ny lokal gata i anslutning till grupphusområdet anläggs av exploatören och överlämnas till kommunen efter färdigställande.

Allmänna ledningar

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, bygger och bekostar nya vatten- och avloppsledningar fram till tomtgräns för den nya byggnationen.

Nätbolagen

Tekniska Verken svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fjärrvärmenätet fram till anvisad anslutnings-/förbindelsepunkt respektive abonnentcentral.

E.ON AB är huvudman för allmänna elledningar och svarar för utbyggnad och drift fram till anvisad servisplats.

Exploatör och framtida fastighetsägare

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete på tomtmark som ligger efter förbindelsepunkt till respektive servisanslutning. Exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av VA, el, tele, opto- och fiberkabel när anslutning är aktuellt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Åtvidabergs vatten är huvudman för de allmänna va-ledningarna.

Avtal mm

Villkorat köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och byggherre/exploatör innan detaljplanens antagande i vilket villkor och köpeskillning kommer att regleras. I avtalet regleras bland annat exploateringsersättning, anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersindelning

Planområdet medger två områden OMR. A och B där kvartersnamn föreslås.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning avses endast för kvartersmark. Övrig mark avses att ingå i respektive stamfastigheter.

OMR: A. Bostäder i max 2 våningar möjliggör ett flexibelt utförande, antingen som endast en fastighet eller som en fastighet per boendeenhet/hus.

OMR: B. Bostäder i 4 våningar plus takvåning avser att utgöra en fastighet och möjliggörs även för ägarelägenheter.

OMR: C. Restaurang utan bygg rätt med skyddad vegetation



Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skapas för en gemensam brygga för tillkommande boende inom planområdet. Maximalt en båtplats per lägenhet.

För gemensamhetsanläggningarnas förvaltning bör man bilda samfällighetsföreningar och andelstalet bestäms genom lantmäterimyndigheten.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Initialt uppstår inget behov av servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätt, befintliga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter ses över om behov kvarstår efter genomförd plan. Om senare fastighetsbildning innebär att sådant behov uppstår är det kommande fastighetsägare eller ledningshavare sitt ansvar att ansöka om erforderlig förrättning.

Arrenden

Arrendeavtal finns mellan kommunen och föreningen Borago som driver Örtaträdgården.

Fastighetsplan

Tomtindelning/fastighetsplan finns inte inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen.

Kostnader – intäkter

Den blivande kvartersmarken för bostäder ägs av kommunen och kommer att säljas till byggherre/exploatör enligt avtalat tomtpris.

Kommunens intäkter för vatten och avlopp tas ut i form av anläggningsavgift enligt taxa.

Byggherren skall bekosta de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas på anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken samt andra kostnader kopplade till genomförandet av det egna förslaget.

Kommun bekostar ny detaljplan och eventuella exploateringskostnader inom allmän platsmark i samband med planens genomförande som t ex GC-vägar anläggande av parkmark, parkbänkar och belysning.

Finansiering

Kommunen finansierar utbyggnaden av planområdet genom försäljning av den planlagda marken.

Fastighetsbildning

Byggherrarna bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer för genomförande av detaljplan inom respektive kvartersmark/område.

Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark samt avstyckning av tomtmark. Ledningsrättsåtgärder bekostas av respektive ledningshavare.

Anläggningsavgifter

Vatten och avlopp

Anläggningsavgift kommer att tas ut enligt gällande taxa. All föreslagen bebyggelse är placerad inom nuvarande verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Fastighetsägaren bekostar alla dragningar inom kvartersmark fram till anvisade förbindelsepunkter.

Fjärrvärme

Anslutningsavgift utgår enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Det har inte gjorts någon förprojektering av VA, gata eller andra ledningar inom området.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till kommunalt VA inklusive dagvattenanläggning för lokalt omhändertagande.

Samråd ska ske med huvudmannen för VA-ledningarna.

Fjärrvärme

Tekniska verken svarar för utbyggnad av primärledningar och är ansvarig för primärnätet fram till anvisad anslutningspunkt/förbindelsepunkt. Varje byggherre svarar för utbyggnad av sekundärsystem från anvisad förbindelsepunkt till respektive undercentral.

Tekniska utredningar

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning, samt en bedömning av markstabiliteten vid dag- och spillvattenledningar för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse med platta på mark. Exploatören ansvarar för ytterligare geotekniska undersökningar där så erfordras.

En enklare bullerutredning har utförts angående buller från idrottsanläggningens kylaggregat. Ytterligare bullerutredning behövs ej.

Arkeologisk undersökning etapp I och II är genomförd. Ytterligare arkeologiska utredningar för planområdet behövs ej.

En va-utredning skall klargöra om det finns kapacitetsbrist inom befintligt va-nät för att ansluta föreslagna bostäder.

Behovet för transformatorstation skall utredas.

Medverkande tjänstemän & planförfattare

Tjänstemän

Kristina Andersson Färdtjänsthandläggare, Maria Andersson Bygglovshandläggare, Kickan Grimstedt Energistrateg, Johan Gustafsson Gatu chef, Per Linnér Chef Miljökontoret, Sören Sandborg Bygglovchef, Pär Ericsson och Göran Borkén Åtvidabergs Vatten Ann-Sofie Vestin Kommunekolog och Raymond van der Heijden Stadsarkitekt.

Planförfattare

Tom Å Johannessen, Metria AB har varit kommunens konsult i planarbetet.



Mikael Henriksson

Chef Samhällsplanering och kommunikationer

BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar skall planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner skall behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning. Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen.

Checklista

Detta är en preliminär checklista som avser att utgöra underlag för miljöbedömning. Efterhand som planprocessen fortskrider kan ny kunskap tillkomma i ärendet som medför att miljöpåverkan ändras. Planområdet har reducerats från samrådet till utställningen till att endast omfatta parkmark, camping och parkering. Bollplan, badplats och Kanonvallen med stora kultur- och naturvärden har tagits bort ur förslaget. Bedömningen har med detta som utgångspunkt omvärderats.

Markanvändningen med hänsyn till områdets känslighet

Finns det risk att områden av högt skyddsvärde påverkas eller skadas?

Ex: natura 2000-områden, riksintressen, naturreservat, vattenskyddsområden, område med högt skyddsvärde enligt inventering men som ännu saknar skydd.

Kommentar: Inom anslutning till planområde finns ett natura 2000-område som även är riksintresse för eklandskapet, planområdet ansluter även till riksintresse för kultur. Planen föreslår inga åtgärder inom dessa områden som medför risk för att områdena påverkas. Planförslagets markanvändning antas inte påverka känsliga områden inom eller i anslutning till planområdet.

Finns det risk att viktiga samhällskrav inte kan uppnås eller överträds?

Ex: Miljökvalitetsnormer för luft och vatten, buller- och vibrationsstörningar, vatten- och avloppsförsörjning, förorenad mark.

Kommentar: Det finns ingen risk för att föreslagen markanvändning skall medföra att miljökvalitetsnormer eller andra riktlinjer överträds.

Finns det risk med markanvändningen som är svåra att bedöma?

Ex: Översvämningsrisk, ras- eller skredrisk, trafiksäkerhet, risk med farligt gods, övriga risker i samhället.

Kommentar: Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till Bysjön, en sjö med liten risk för översvämning. Trafikintensiteten inom och i anslutning till området är låg men dock med högre medelhastigheter än tillåten hastighet. Planförslaget anger om- och utbyggnad av gång- och cykelnätet.

Har den föreslagna markanvändningen en storskalig omgivningspåverkan?

Ex: Markanvändning eller verksamhet som innebär en stor struktur- eller miljöpåverkan.

Kommentar: Nej

Planens effekter i förhållande till andra planer och program

Vad innebär planens förväntade miljöeffekter i kombination med riktlinjer och åtaganden enligt kommunens översiktsplan?

Kommentar: Planförslaget har inte stöd i gällande översiktsplan.

Vad innebär planens förväntade miljöeffekter i kombination med riktlinjer och antaganden enligt andra kommunala eller regionala planer och program?

Kommentar: Planförslaget förväntas inte ha miljöeffekter som strider mot övergripande planer eller program.

God bebyggd miljö

Vad innebär planens förväntade miljöeffekter mot bakgrund av miljömålet för en ”God bebyggd miljö”?

Kommentar: Förslaget har som ambition att skapa goda förutsättningar för både allmänna och enskilda intressen. För allmänheten gäller detta främst att säkerställa tätortsnära friluftsområden med hög tillgänglighet och varierande karaktär och innehåll i anslutning till Bysjön. För den enskilda skapas möjlighet till ett bra boende med goda livskvaliteter dels genom krav på bebyggelsens utformning och dels med utgångspunkt i boendets placering i förhållande till natur och kultur samt offentlig och allmän service.

Slutsatser och ställningstagande

Vad innebär planens sammanvägda förväntade miljöeffekter för ställningstagandet om planens miljöpåverkan?

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och checklista.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § MB behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan för del av Åtvidaberg 6:9 m.fl (Bysjön).”.

I handläggningen av behovsbedömningen har Tom Å Johannessen medverkat.

