



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Gränsö 1:35, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Dp 149

Revidering 2012-05-14: Föreslagen markanvändning för den betade ekhagen i planområdets västra del ändras från Naturområde betesmark till Jordbruk.



PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Gränsö 1:35, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-06-01

Dnr: 2010-69

Samrådstid: 2011-07-01 – 2011-09-16

Remisstid: 2011-07-01 – 2011-09-16

Reviderad: 2012-04-02, 2012-05-14

Utställningstid 1: 2012-04-20 – 2012-05-11

Utställningstid 2: 2012-05-24 – 2012-06-14

Godkänd av BmN: 2012-06-18

Godkänd av KS: 2012-09-25

Antagen av KF: 2012-10-17

Laga kraft: 2013-02-18

Planeringsförutsättningar

Bakgrund

Fastigheten Gränsö 1:35 på Norra Finnö har varit i kommunens ägo sedan 1973. Gränsöstugan vid väg 210 har använts för turistinformation. I fastigheten ingår också badplatsen i Sanden. Sedan kommunen genom arv har fått fastigheten Lagnö 1:2, dit turistinformationen ska flyttas, har man inte längre någon användning för den norra delen av Gränsö 1:35. Kommunen har för avsikt att sälja del av fastigheten för att bekosta uppbyggnad av ett nytt turistcenter på Lagnö 1:2.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2010-02-03 beslutat att i plan pröva vilka områden som kan bebyggas. Den del av fastigheten Gränsö 1:35 som är aktuell för planläggning ligger ca 700 m norr om Sandens samhälle.



Ovan: Den mörka markeringen visar fastigheten Gränsö 1:35. Fastigheten är uppdelad på flera skiften längs väg 210 och på båda sidor om vägen ner mot Sanden, samt i Sandens samhälle. Den del som är aktuell för planläggning är inringad på kartan.



Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa tio byggrätter för enbostadshus på Norra Finnö i Sankt Anna, samt att bevara nuvarande användning av brukad mark.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning. Till planen hör också en naturinventering utförd av Calluna i juni 2011, samt en arkeologisk utredning etapp 1 utförd av Östergötlands Länsmuseum i augusti 2011.

Planförfarande

Detaljplanen behandlas med normalt planförfarande. Enligt övergångsbestämmelserna i den nya Plan- och bygglagen (2010:900) ska föreskrifterna i den äldre Plan- och bygglagen (1987:10) fortfarande gälla för ärenden som påbörjades innan den 2 maj 2011. Beslutet att planlägga del av Gränsö 1:35 fattades av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2010-02-03, och planen behandlas därför enligt den äldre lagstiftningen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommunens östra del, på Norra Finnö i Sankt Anna skärgård. Planområdet börjar ca 400 meter nordväst om korsningen mellan väg 210 och vägen till Sanden, och sträcker sig ca 400 meter söder om samma korsning. Planområdet gränsar i norr till Lagnö 1:8, i söder till Gränsö 3:1, i öster till Gränsö 1:11, Gränsö 1:17 Gränsö 1:21, Gränsö 1:68, Gränsö 1:75, Gränsö 1:76, Gränsö 1:86, Gränsö 1:92 och Gränsö 1:93, i väster till Lagnö 1:33, Gränsö 1:9, Gränsö 1:20 och Gränsö 2:29. Planområdet gränsar också till Söderköping samfällighet s:2 på flera ställen.

Areal

Planområdets yta är ca 9,4 ha.

Planavgränsning

Planområdet innefattar den mark inom fastigheten Gränsö 1:35 (norra delen) som bedöms lämplig att bebygga, samt skyddsvärda naturområden och jordbruksmark.

Markägförhållanden

Kommunen är ägare till Gränsö 1:35. Inom planområdet finns två samfälligheter, Gränsö S2 (vägar) och anläggningssamfälligheten Gränsö GA:1.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN**

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. Se



karta nedan. I översiktplanen reserveras det aktuella planområdet delvis för rörligt friluftsliv, och ligger i närheten av utredningsområde D4:8 (möjlig bebyggelseutveckling). I översiktplanen har angivits olika delområden på Norra Finnö. Gemensamt för områdena är att hushållning ska ske med mark- och vatten och områdena ligger där det redan finns väg samt bostäder i viss omfattning.

Till höger: utsnitt ur kommunens översiktsplan ÖP05. Planområdet är markerat med svart linje.



Detaljplaner

Den del av Gränsö 1:35 som är aktuell för planläggning är inte tidigare planlagd. Planområdet gränsar i öster till två tomter för vilka planutredning upprättats 1998-08-05.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför område som omfattas av strandskydd.

Program

Något program för området bedöms inte behöva upprättas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2010-02-03 beslutat att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram förslag till plan för fastigheten Gränsö 1:35 som anvisar de delar av fastigheten som är exploaterbara. Avsikten är att norra delen av fastigheten därefter kan försälgas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Föreslagen ny bebyggelse placeras i anslutning till befintlig bebyggelse längs väg 210 och Sandenvägen. Två tomtplatser föreslås på mark med höga naturvärden. Naturvärdena består enligt Callunas naturinventering främst av äldre och fina ekar, som föreslås ligga inom naturområde i planen. De värden i form av enbuskar och tallar som finns inom kvartersmark för bostäder föreslås tas tillvara genom att lovplikt för trädfällning införs. Övriga tomter föreslås på mark som redan



idag är eller tidigare har varit bebyggd, samt på ett betat gärde där några högre naturvärden inte hittades vid Callunas naturinventering i juni 2011. Planförslaget innebär också att mark med mycket höga naturvärden planläggs som jordbruksmark för att främja att pågående hävd (bete) fortsätter och marken skyddas från exploatering. En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning har utförts. Bedömningen är att detaljplanen medger en användning som inte innebär betydande påverkan på miljön och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Den del av Gränsö 1:35 som är aktuell för planläggning har naturinventerats av Calluna i juni 2011. Södra delen av området domineras av yngre tallskog på kuperad och bergig mark, med inslag av lövträd i lägre partier. I sydväst finns åkermark. I fastighetens norra del ligger flera betesmarker med inslag av grövre ekar. I norr finns även inslag av åkermark och ej avstyckad tomtmark.

1. Åkermark. Marken föreslås planläggas för jordbruk eftersom tillgången på åkermark i skärgården är begränsad.



2. Äldre tomt omgärdad av stenmur och kraftiga buskage. Tomten är idag obebyggd och föreslås planläggas för ett bostadshus likt det som en gång fanns på tomten.

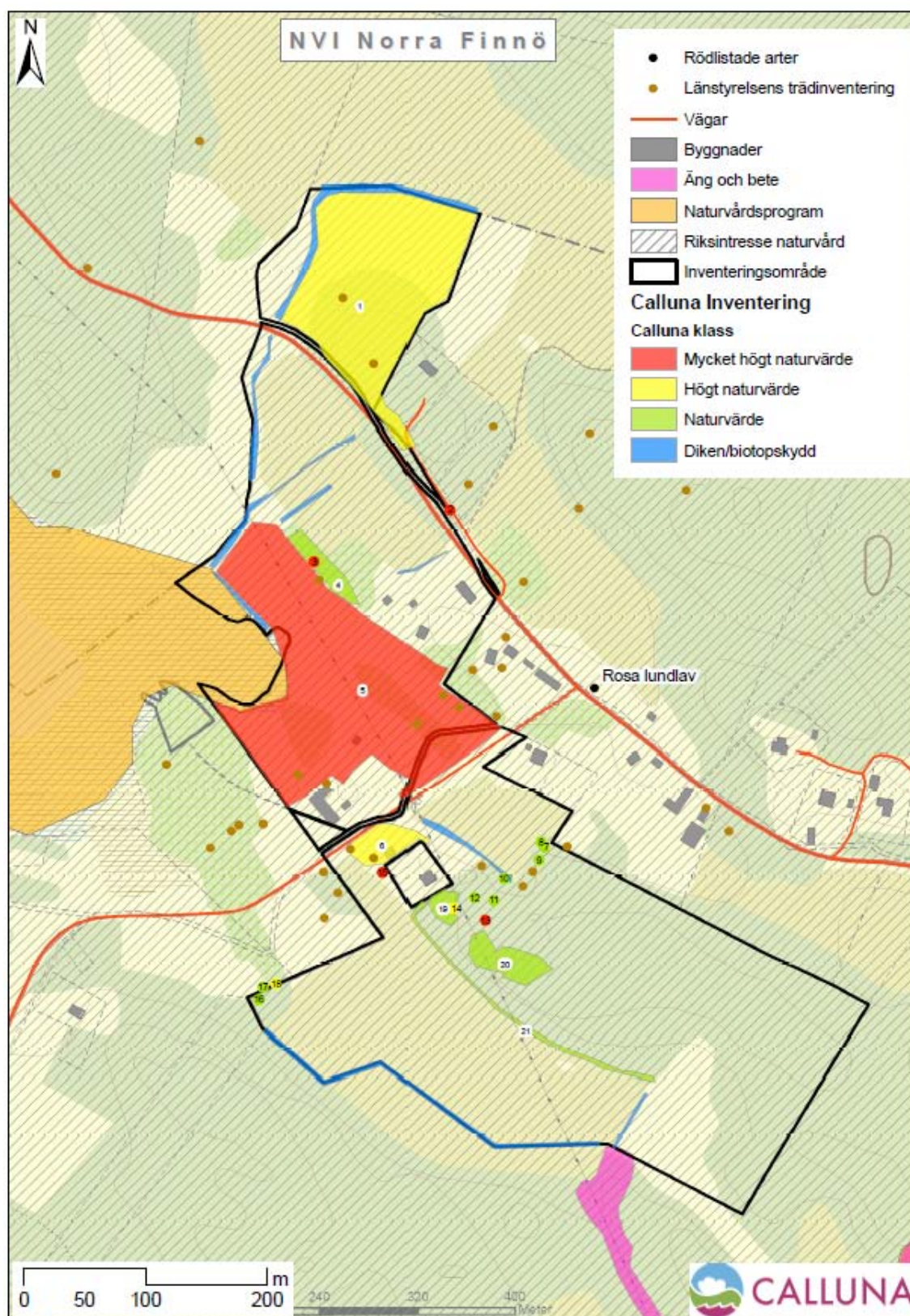


3. Ekhage med mycket höga naturvärden.



4. Mindre betat gärde där nya tomter föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse.

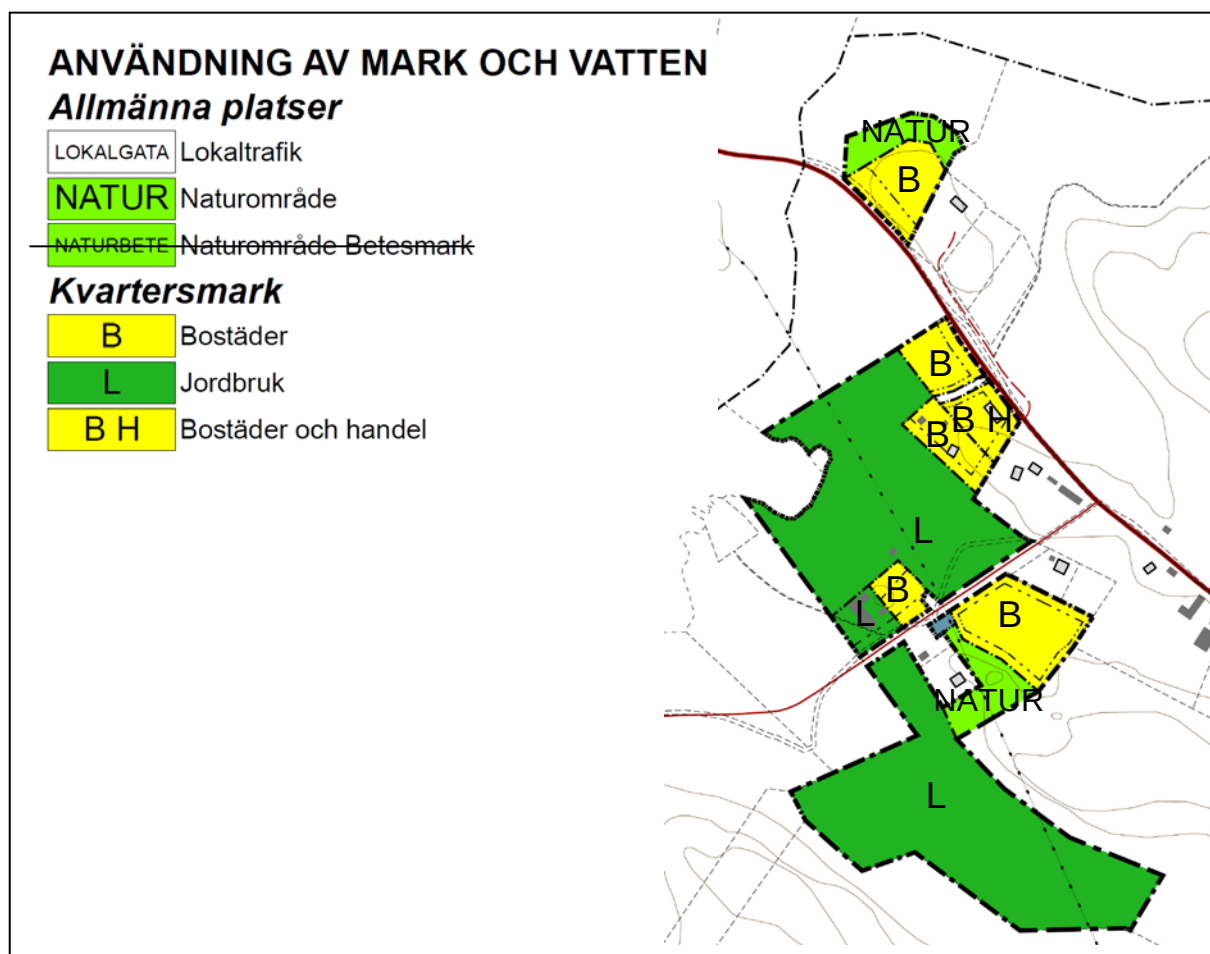




Del av karta tillhörande Naturinventering inför detaljplan för Norra Finnö, Gränsö 1:35 2011. Hela norra delen av fastigheten Gränsö 1:35 har inventerats av Calluna, och mycket höga naturvärden påträffades på vissa platser.



- Geotekniska förhållanden
Någon geoteknisk undersökning har inte utförts.
- Radon
Någon radonundersökning har inte utförts. Grundläggning ska utföras så att radon inte tränger upp i bostäderna. Socialstyrelsens norm är att högsta radondotterhalt inomhus inte får överstiga radongashalter 200Bq/m3.
- Fornlämningar och byggnadsminnen
En arkeologisk utredning etapp 1 utfördes sommaren 2011. Utredningen visade att västra delen av Övre Gränsö bytomt, omnämnd första gången 1559, ligger inom utredningsområdet. Eventuella markingrepp bör föregås av arkeologisk utredning etapp 2. Bytomten är utmärkt på plankartan. Vid utredningen hittades kulturhistoriska lämningar i form av stenmurar och en husgrund inom mark som föreslås planläggas som jordbruk. Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.



Ovan: Översikt över planområdet med föreslagen markanvändning.



Bebyggelseområden

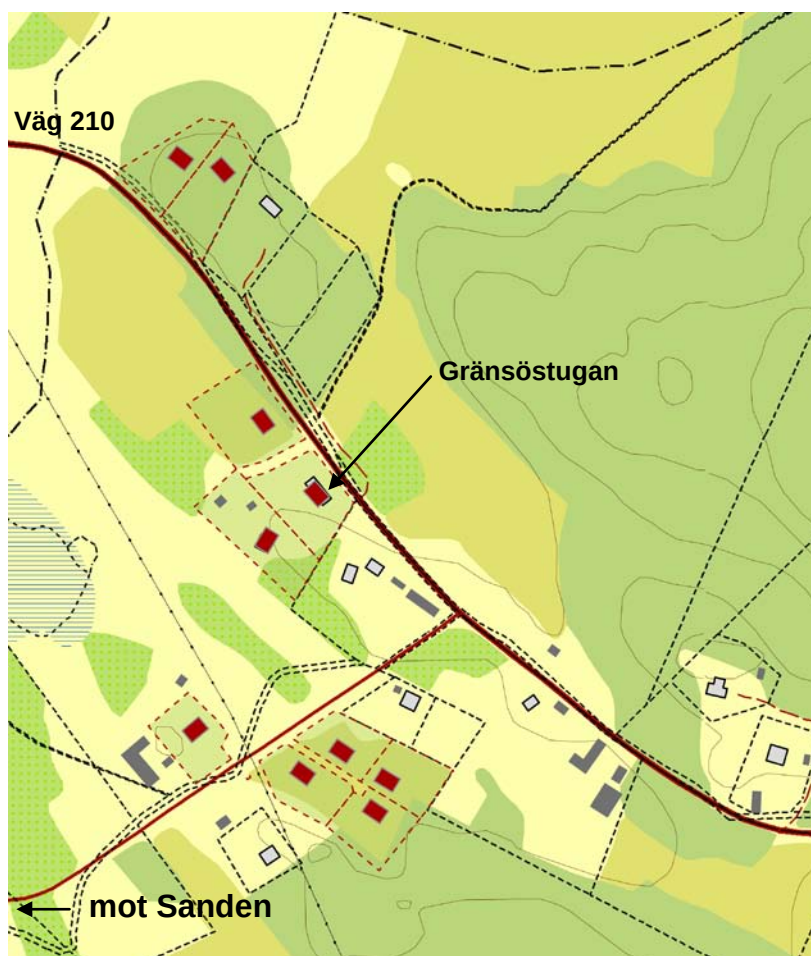
- Bostäder

Området kring infarten till Sanden innehåller idag 5-7 bostäder i friliggande villor på tomter av varierande storlek. En komplettering av befintlig by föreslås med 10 stycken enfamiljshus utmed väg 210 och Sandenvägen. Tre av tomtplatserna är befintliga (varav två bebyggda) men ej avstyckade. Alla byggrätter (tomtplatser) ligger utanför område för vilket strandskydd gäller. I plan föreslås rätt att på varje tomt bygga en huvudbyggnad med 140 kvm bruttoarea (bostadsyta i alla plan) och uthus om totalt 40 kvm. Inom tomtplats där det tidigare funnits ett bostadshus föreslås möjlighet att bygga 90 kvm byggnadsarea i två plan.

- Ekonomibyggnader och verksamheter

En äldre ladugård finns ca 200 meter in på Sandenvägen. Då den bedömts viktig för områdets karaktär föreslås att den inte får rivas. Lovfrihet föreslås för förändringar och tillbyggnader. Gränsöstugan eller "Hans och Greta" föreslås planläggas för bostadsändamål och handelsändamål. Läget vid väg 210 och befintlig byggnad och parkeringsyta har påtalats passa för lanthandel eller liknande.

Till höger: Illustration som visar förslag till nya småhustomter, streckad röd linje. Ny bebyggelse (alt. befintlig bebyggelse som planläggs) illustreras i rött.





- Offentlig service Vid Sankt Anna kyrkby finns förskola samt låg- och mellanstadium, kyrka och äldreboende med ett avstånd av cirka 9 km. Övrig offentlig service finns inne i tätorten Söderköping.
- Kommersiell service Sommarbutik finns inom Sandens samhälle och 1,5 mil västerut finns en livsmedelsbutik i samhället Bottna.
- Tillgänglighet Sex av de föreslagna tomterna är relativt plana. Fyra av tomterna är kuperade i olika grad. Några speciella åtgärder för området planeras inte.

Naturområden

Inom planområdet finns avsatt mark för naturområden.

Jordbruk

Befintlig åker samt mark med ekonomibyggnad föreslås planläggas som jordbruk.

Friytor

- Lek och rekreation Möjlighet till friytor (natur) finns inom västra och sydöstra delen av planområdet. Tillgång till badplats finns vid campingen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Sandens samfällighetsförening förvaltar utfartsväg från Sandens samhälle till allmän väg. Planområdets fastigheter föreslås utnyttja vägen som utfartsväg och anslutas till vägföreningen. Nya lokalgator föreslås inte i planen, utan får lösas i samband med avstyckning (skafttomt).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns inte i området.

Parkering, angöring, utfart

En ny utfart mot allmän väg kan tillkomma i planområdets norra del, om det inte går att samordna utfarten med befintlig utfart från intilliggande fastigheter. Övriga utfarter mot väg 210 är befintliga. Två nya utfarter tillkommer mot Sandenvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Avlopp från ett tiotal hushåll tillkommer. Avlopp ska anslutas till det gemensamma avloppsreningsverket i Sanden. Tillgång till färskvatten ska beaktas vid bygglovprövning. En utredning pågår för att kommunen ska ta över avloppsreningsverket i Sanden,



vilket innebär att planområdet i framtiden kan få kommunalt VA. Någon tidplan för en sådan utbyggnad finns ännu inte.

Avfall

Sophantering skall lösas enligt kommunens källsorteringssystem.

LOVBEFRIELSE

Enbart lovbeFrielse enligt 8 kap 4 § PBL (9 kap 4§ i PBL 2010:900) inom kvartersmark för bostäder. Motiveringen är att planen innehåller bestämmelser för att anpassa bostadshus till omkringliggande bebyggelse. Bygglov krävs inte för att uppföra, bygga till eller ändra ekonomibyggnader inom kvartersmark för jordbruk.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Bygglov får inte ges förrän av kommunen godkänd avloppsledning är utförd och byggnader kan anslutas till Sandens reningsverk. Tillgång till färskvatten skall beaktas vid bygglovprövning. Inom kvartersmark för bostäder krävs lov för fällning av enbuskar samt för fällning av träd med en diameter större än 20 cm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Anna Starck
Fysisk planerare



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Gränsö 1:35, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-06-01

Dnr: 2010-69

Samråd: 2011-07-01 – 2011-09-16

Remisstid: 2011-07-01 – 2011-09-16

Reviderad: 2012-04-02, 2012-05-14

Utställningstid 1: 2012-04-20 – 2012-05-11

Utställningstid 2: 2012-05-24 – 2012-06-14

Godkänd av BmN: 2012-06-18

Godkänd av KS: 2012-09-25

Antagen av KF: 2012-10-17

Laga kraft: 2013-02-18

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna antas i slutet av 2012.

Genomförandetid

Planen får en genomförandetid om fem år.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Söderköpings kommun är inte huvudman för allmän platsmark (lokalgata och naturområden) inom plan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innehåller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark för bostäder. Utöver denna bestämmelse kan fastighetsindelning inom kvartersmark för bostäder ske på flera sätt. Naturområden och jordbruk i planen kan utgöra en fastighet tillsammans med omkringliggande jord- och skogsbruksmark, samt tillsammans med kvartersmark för bostad. Inom planområdet finns en samfällighet och en anläggningssamfällighet för den enskilda vägen E. 15015. Fastighetsgränserna mellan vägområdet och Gränsö 1:35 har inte reglerats sedan vägen rätades. Ägandeförhållanden och fastighetsgränser ska i den mån det behövs justeras i samband med avstyckning och försäljning av fastigheten Gränsö 1:35.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar detaljplanen.



TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar

Planen innehåller en bestämmelse om att bygglov inom kvartersmark för bostäder får lämnas först när området kan anslutas till reningsverket i Sanden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Anna Starck
Fysisk planerare