



Detaljplan för del av Birka 1:1

i Forsnäs, Ydre kommun, Östergötlands län

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	2
SAMMANFATTNING	2
PLANBESKRIVNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB.....	6
PLANDATA.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
BEHOVSBEDÖMNING.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
FÖRÄNDRINGAR.....	13
STÖRNINGAR.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16

HANDLINGAR

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2017-11-06
- Behovsbedömning – checklista, 2017-06
- Fastighetsförteckning (Endast Länsstyrelsen och Lantmäteriet) 2017-06-26
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, 2017-11-06
- Samrådsredogörelse, 2017-10-09
- Granskningsutlåtande 2017-11-06

SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen syftar till att möjliggöra ett tiotal friliggande bostäder i strandnära läge intill Östra Lägern cirka 3,5 kilometer nordväst om Österbymo. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet.

Planområdet omfattar cirka 7 hektar. Området är idag bebyggt med en fastighet och i övrigt utgörs större delen av planområdet av ett avverkat skogsområde. Marken är i översiktsplanen från 2013 utpekad som LIS-område för bostäder. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare och marken är privatägd.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i strandnära läge invid nordöstra delen av Östra Lägern samt att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet.

Planområdets totala yta är cirka 7 hektar varav cirka 3,5 hektar mark planläggs för Bostadsändamål – B, tekniska anläggningar – E, vattenområde W och W₁, naturområde – NATUR samt gata – GATA. Planen reglerar exploateringsgraden genom att byggrätten för tomterna har getts en maximal byggnadsarea på 350 kvadratmeter – e₁, per fastighet. Planen medger byggnader mednockhöjder om 6 meter samt 8 meter. För en gemensamhetsanläggning på kvartersmark – g₂ regleras största exploatering med 30 kvadratmeter bruttoarea – e₂.

Planområdet omfattas av strandskydd och drygt hälften av de planlagda bostäderna ligger inom 100 meter från Östra Lägern. För att säkerställa strandskyddets syften så planläggs ett 25 meter brett område längs stranden som allmänt ändamål; NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Området som planen omfattar är utpekatsom LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i kommunens översiktsplan från 2013. Planen upprättas med standardförfarande.

Bakgrund

Markägaren har inkommit med önskemål om en detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse. Området innehar idag ett bostadshus som beviljats bygglov med stöd i att området är utpekatsom LIS-område för bostadsändamål. Då markägaren nu vill möjliggöra ytterligare bostäder bedömer kommunen att det är lämpligt att pröva frågan i en detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Planområdets norra gräns har justerats sen samrådet i enlighet med Lantmäteriets beslut om fastighetsbestämning som gjordes 2017-07-24. I väst har gränsen flyttats cirka 3 meter norrut och i öst cirka 1 meter norrut.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-28 (KS § 211 2016/00235) att ett förslag till detaljplan skulle upprättas.

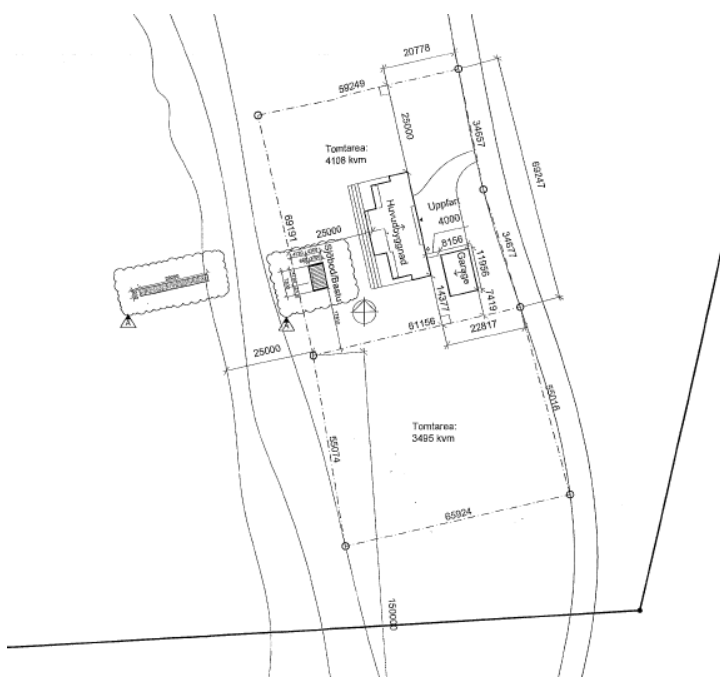
I kontakt med Länsstyrelsen 2016-12-07 gjordes bedömningen att inga antikvariska åtgärder krävs (dnr. 431–10951–16).

2014-03-03 beslutade Myndighetsnämnden byggnation och miljö att medge dispens från strandskyddet för uppförande av två bostadshus på Birka 1:1, med motivering att särskilda skäl föreligger i enlighet med MB 7 kap 18d § 1, platsen är lämplig för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Som villkor för dispensen gäller att endast den yta som angetts i handlingen (se bild nedan) får ianspråktagas och att tomtgränsen mot sjön skall med staket, häck eller på annat sätt tydligt markeras. För passage vid strandlinjer där allmänheten har tillträde ska markeras (minimum 25 meter).



2014-12-08 beslutade Myndighetsnämnden byggnation och miljö att medge dispens från strandskyddet för anläggande av gemensam brygga på fastigheten Birka 1:1 med motivering att särskilda skäl föreligger i enlighet med MB 7 kap 18c § 3, platsen behövs för en anläggning som för sin funktion behöver ligga vid vattnet. Som villkor för dispensen gäller att endast den yta som brygga och sjöbod upptar får ianspråktagas. En tydlig fri passage mellan sjöbod och tomt ska finnas. Motivering till hur dispens uppfylls är bl.a. att bryggan avses nyttjas gemensamt av båda tomterna vilka tidigare beviljats dispens och att behovet av båtplats är stort.

2014-12-08 beslutade Myndighetsnämnden byggnation och miljö att medge dispens från strandskyddet för uppförande av komplementbyggnad (kombinerad sjöbod och bastu) på Birka 1:1 med motivering att särskilda skäl föreligger i enlighet med MB 7 kap 18c § 1, platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddet. Den planerade byggnaden avses uppföras inom tomtplats fastställd enligt beslut 2014-03-03 (se bild nedan)



FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 3-4 I MILJÖBALKEN

Miljöbalkens lagstiftning syftar till att leda samhällsutvecklingen mot en hållbar utveckling, det innebär bland annat att Sveriges riksintressen skyddas. Placering och utformning av kvartermark ska ta hänsyn till allmänna intressen och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Lagstiftningen pekar i fjärde kapitlet i Miljöbalken ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Landskapet i aktuellt område är inte ett sådant landskap som står angivet i Miljöbalken. Östra Lägern är inte heller en sjö som motiverar särskilda bestämmelser enligt Miljöbalkens fjärde kapitel.

FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 5 I MILJÖBALKEN

Kapitel fem i Miljöbalken reglerar miljökvalitetsnormer. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan tål, som inte får överskridas. Miljökvalitetsnormer reglerar gränsvärden för buller, luft- och vattenkvalitet och ska även bidra till att Sveriges miljömål uppnås. Sjön Östra Lägerns ekologiska status bedöms vara "måttlig" medan den kemiska statusen i sjön klassificeras som "uppnår ej god" enligt Vattenmyndighetens klassning. I enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten ska alla vattendrag i Sverige uppnå god kemisk och ekologisk status senast år 2015. För vattendrag där detta ej bedöms som möjligt kan tidsfristen dock förlängas, vilket är fallet för Östra Lägerns ekologiska status som ska vara god senast år 2021.

Östra Lägerns ekologiska status har bedömts som måttlig på grund av fysisk påverkan i form av bland annat jord- och skogsbruk som lett till övergödning. Växtplanktondata visar på att sjön är övergödd och har problem med syrefattiga förhållanden¹. I Sverige överskrider kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten då utsläpp av kvicksilver skett under lång tid i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall.

Föreslagen detaljplan innebär en relativt småskalig nyexploatering i form av ett tiotal bostäder vilken inte bedöms ge någon större ökning av trafik på väg 554. Ökningen av trafik på vägen intill området kan däremot bli mer påtaglig då vägen som idag endast försörjer två hushåll efter genomförande kan komma att användas av uppemot tio hushåll men den totala mängden trafik i området bedöms inte medföra påtaglig påverkan på buller, luft- eller vattenkvalitet. Samtliga bostäder kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät och detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande risk för att påtagligt försämma vattenkvaliteten i Östra Lägern. Sjöns ekologiska och kemiska status och de åtgärder som krävs för att förbättra sjöns status bedöms vara oberoende av huruvida föreslagen detaljplan genomförs.

Sammanfattningsvis bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

¹ Vatteninformationssystem Sverige (VISS):<http://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA61813746>

PLANDATA

Läge, areal och markförhållanden

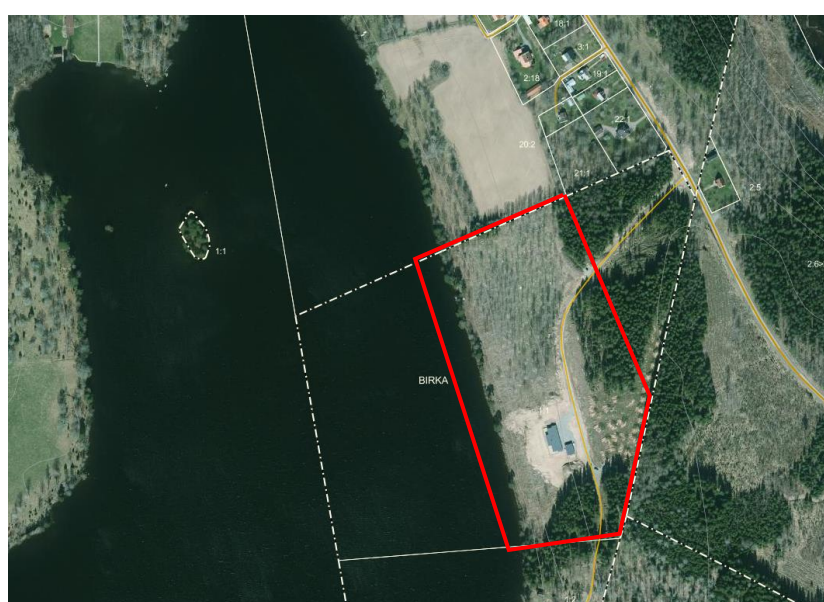
Planområdet är beläget vid nordöstra delen av Östra Lägern intill Forsnäs samhälle. Området ligger cirka 3,5 kilometer nordväst om Österbymo tätort och cirka 1,5 kilometer norr om länsväg 134.

I öst angränsar planområdet till väg 554, i väst avgränsas planområdet av sjön Östra Lägern och norr- och söderut avgränsas området av naturmark.

Planområdets areal är cirka 7 hektar. Hela planområdet ligger inom fastigheten Birka 1:1 som är privatägd.



Planområdets ungefärliga läge i förhållande till Österbymo tätort och omgivning.



Ortofoto över planområdet. Numera är även skogen i den östra delen av fastigheten Birka 1:1 avverkad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2013 Ydre kommun

Området har i översiktsplanen för Ydre kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-24, pekats ut som lämpligt för LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) avseende bostadsändamål. Översiktsplanen motiverar landsbygdsutvecklingen med att attraktiva bostäder vid sjön Östra Lägern kan locka fler boende och närheten till Österbymo kan stärka underlaget för både kommersiell service och offentlig verksamhet.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsutlåtande angett att kommunen har motiverat utpekandet av dessa områden på ett bra sätt och att föreslagna områden är förenliga med kriterierna i miljöbalken.

Översiktsplanens rekommendationer för bebyggelseutveckling anger även att;

Kommunen bör kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Det förutsätter närhet till service och kollektivtrafik, samt tillgång till IT och mobiltelefoni. Nya bostäder bör också placeras i natursköna lägen invid Ydres många sjöar och höjder med vackra utsikter. Landsbygdsboendet ger Ydre dess speciella karaktär och attraktivitet och det är viktigt med tillkommande bebyggelse med den inriktningen.



Utpekad LIS-område vid Forsnäs samhälle. Bild från Ydre kommuns översiktsplan 2013 s.105.

Övriga planer och program

Ingen detaljplan, fördjupad översiktsplan eller områdesbestämmelser finns för området.

Planområdet är inte omnämnt i kommunens naturvårdsprogram.

RIKSINTRESSEN, FORNLÄMNINGAR, ARKEOLOGI

Några hundra meter sydost om planområdet finns område för riksintresse för kulturmiljövård i form av Sunds kyrkby – Broby. Detta riksintresse bedöms inte påverkas av föreslagen plan.

Inom planområdet finns inga kända eller registrerade fornlämningar². Om fornlämningar skulle påträffas inom planområdet i samband med gräv- eller schaktningsarbeten ska arbetet stoppas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

Cirka 200 meter söder om planområdet finns en fornlämning i form av Stackestenen. Denna bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan. Länsstyrelsen har vid förfrågan hösten 2016 angett att planområdet är förhållandevis litet och att det inte finns några uppgifter på historiska kartor som föranleder behov av en arkeologisk utredning. Området har varit utmark eller hagmark sedan åtminstone slutet av 1600-tal intill senare tid då det är skogbevuxet. Utifrån detta har Länsstyrelsen gjort bedömningen 2016 att det inte finns några behov av antikvariska åtgärder inför planarbetet.

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Enligt 7 kap Miljöbalken 18 b § får kommunen i det enskilda fallet ge dispens, om det finns särskilda skäl. Enligt Miljöbalken 18 d § får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Enligt MB 18 e § avses områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som

- 1. är lämpligt för utvecklingen av landsbygden,*
- 2. är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,*
- 3. endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften,*
 - a) i eller i närheten av tätorter,*

² Riksantikvarieämbetets Forsök: <http://www.raa.se/hitta-information/forsok-fmis/>

b) i ett kust- eller kustskärgårdsområde från Forsmark till Klockestrand vid Ångermanälven eller från Skataudden vid Näskefjärden till gränsen mot Finland,

c) på Gotland, eller

d) vid Vätern, Vättern, Mälaren, Siljan, Orsasjön, Skattungen, Oresjön eller Oreälven mellan Orsasjön och Skattungen, om det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse i området, och

4. inte är ett kust- eller kustskärgårdsområde från gränsen mot Norge till Forsmark, utmed Ölands kust eller i Ångermanland från Klockestrand vid Ångermanälven till Skataudden vid Näskefjärden.

En översiktsplan enligt 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ge vägledning vid bedömningen av om en plats ligger inom ett sådant område som avses i första stycket.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Behovsbedömningen finns i form av en checklista och ingår i granskningshandlingarna.

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen

Ydre kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, vegetation och djurliv



Planområdets östra del sett söderifrån.

Större delen av planområdet utgörs av avverkad skogsmark. Omkringliggande mark utgörs till största del av skog. Planområdet innehåller inga dokumenterade djur- eller naturvärden enligt GIS-data från Länsstyrelsen i Östergötlands län.

Planområdet är relativt kuperat och sluttar västerut ner mot Östra Lägern. Höjdskillnaden inom planområdet från områdets östra del till Östra Lägerns strandlinjer är cirka 18 meter.

Mark

Området saknar berg i dagen och har ett jorddjup som varierar mellan cirka 10 till 30 meter enligt SGU:s översiktliga jorddjupskarta. Marken inom planområdet består av jordartstypen morän. Enligt SGU:s kartvisningstjänst³ för ras, skred och erosion finns inga riskområden inom eller i närheten av planområdet utpekade.

Någon geoteknisk undersökning bedöms inte nödvändig inför planarbetet. Markens grundförutsättningar och lämplig grundläggning hanteras i bygglovsskedet.

³ Sveriges geologiska undersökning (SGU): <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/>

Bebyggelse

Föreslaget planområde ligger direkt söder om samhället Forsnäs med ett 20-tal bostäder i samlad bebyggelse som ligger på båda sidor om väg 554. Direkt söder om planområdet ligger en bostadsfastighet. Inom planområdet finns en bostadsfastighet med tillhörande garage samt komplementbyggnad ner mot vattnet samt en brygga.

Strandskydd

Föreslagen detaljplan innebär att strandskyddet upphävs för kvartersmark samt vattenområde som ligger inom strandskyddat område i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Detta visas som en administrativ gräns och betecknas a^1 för kvartersmark samt a^2 för vattenområden i plankartan. Egenskapsbestämmelsen placering – p_1 reglerar att byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns. Allmän platsmark; NATUR på en 25 meter bred remsa bidrar till att tillgängliggöra strandlinjen för allmänheten, djur och växtlighet.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anges att föreslagen exploatering i strandnära läge bidrar till utvecklingen av landsbygden i enlighet med 7 kap 18d § i Miljöbalken. En exploatering i enlighet med detaljplanen tillskapar ny bebyggelse på landsbygden och stödjer därigenom ett ökat serviceunderlag och en levande landsbygd. Möjligheter till sjönära boende är en viktig del i kommunens strävan efter att bredda utbudet av attraktiva bostäder. Vid en samlad bedömning anser därför kommunen att nyttan av att ta området i anspråk är större än den skada som intrånget i strandskyddet kan leda till. Planområdet är utpekad i översiktsplanen med motiveringen att "attraktiva bostäder vid Östra Lägern kan locka fler boende och närheten till Österbymo kan stärka underlaget för både kommersiell service och offentlig verksamhet."

Föreslaget planområde ligger direkt söder om sammanhållen bebyggelse och cirka 3,5 kilometer nordväst om Österbymo tätort. Området bedöms komplettera den befintliga bebyggelsen samtidigt som den skapar möjlighet för bostäder i närhet till befintlig infrastruktur och service. Allmänhetens tillgänglighet till vattnet säkerställs genom att en passage om 25 meter planläggs för allmänt ändamål; NATUR. Kommunen har vid utformningen av planen beaktat tomternas placering och bebyggelsens utformning för att bevara de förutsättningar som är av värde.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planen medger 11 friliggande villor samt lokalgata. Lokalgatan möjliggör angöring till området samt vändplan för avfallshantering och annan service, såsom räddningstjänst och post.

Föreslagen bebyggelse bedöms passa väl ihop med intilliggande bebyggelse norr om planområdet och bedöms vara ett attraktivt område för bostäder som ligger inom cykelavstånd från tätorten Österbymo.

Förslag på tomtindelning visas i plankartan med illustrationslinjer.

Utformning

Byggrätten för tomterna har getts en maximal byggnadsarea på 350 kvadratmeter – e_1 , per fastighet.

Minsta tomtstorlek; d_1 är satt till 2200 kvadratmeter respektive 3000 kvadratmeter vilket innebär att tomterna inom området inte får styckas av då minimigränsen underskrids.

Tomtgränserna ska tydligt avgränsas mot strandsidan med häck, staket eller likvärdigt; n_2 för att tydligt avgränsa privatägd mark mot allmän plats; NATUR.

Planområdet har utsikt över Östra Lägern som bör bevaras i största möjliga mån. Detta görs genom attnockhöjder och byggnaders placering regleras enligt följande:

För bostäderna väster om gatan begränsas nockhöjderna till 6 meter. Detta är enhetligt med det befintliga huset och möjliggör i princip enbart enplanshus med relativt flacka pulpettak. Bostäderna öster om lokalgatan skymmer inga siktlinjer och ligger längre ifrån vattnet. Dessa bostäder medges en nockhöjd om maximalt 8 meter. Detta möjliggör en friare hus- och takutformning och möjliggör hus i två våningar. Nockhöjderna följer platsens naturligt sluttande topografi med lägre bebyggelse närmare vattnet och högre bebyggelse uppåt området.

För att ytterligare säkerställa att områdets siktstråk bevaras regleras placeringen av byggnader. Planbestämmelsen p_1 anger att byggnad inte får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns vilket skapar ett byggnadsfritt område om minst 9 meter mellan samtliga fastigheter. Undantaget är den gemensamhetsanläggning för komplementbyggnad – g_2 som endast begränsas med största exploatering i kvadratmeter bruttoarea om 30 kvadratmeter.

De bygglov som getts för befintlig bostad, brygga och kombinerad sjöbod/bastu har gett vissa förutsättningar – att tomtgräns mot sjön skall med staket, häck eller på annat sätt tydligt markeras för att en tydlig fri passage mellan strandkant och tomt ska finnas och vara tillgänglig för allmänheten.

Vattenområden

Den befintliga bryggan planläggs som W_1 – brygga får anläggas och förses med g_1 -gemensamhetsanläggning för brygga. Bryggan fick dispens genom att den avsågs nyttjas

gemensamt av de båda tomterna som gavs bygglov för bostäder. Kommunen bedömer inte att det är rimligt att varje fastighetsägare har en brygga, utan att den bryggan som finns får skötas gemensamt. Område B med korsmark möjliggör för en gemensamhetsanläggning – g_2 i form av en komplementbyggnad på totalt högst 30 kvadratmeter i anslutning till vattenområdet nedanför. Planen möjliggör ytterligare ett vattenområde där brygga får anläggas – W_1 , detta område förses med a_2 – strandskydd upphävt för vattenområde samt g_1 – gemensamhetsanläggning för brygga. Särskild prövning kan krävas vid uppförande av brygga eller annan vattenverksamhet efter det att detaljplanen antagits enligt 11 kap 9 § Miljöbalken.



Service

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer nordväst om Österbymo som är centralort i kommunen. I Österbymo finns en mycket god och väl samlad samhälls- och kommersiell service. Kollektivtrafik finns i tätorten med busslinjer till Tranås, Eksjö och Kisa. Ett ökat antal boende på landsbygden kan öka underlaget för både offentlig och kommersiell service samt för kollektivtrafiken.

Gator och trafik

Gator, parkering

Inom planområdet löper en grusbelagd väg från väg 554 i öster. Vägen planläggs som lokalgata – GATA. Vägområdet ges en bredd om 6 meter samt vändplan i södra delen av området. Gatan kommer att förvaltas genom en vägförening. Parkering till bostäderna ska anordnas inom fastigheterna och någon besöksparkering bedöms inte nödvändig. Fastigheten Birka 1:2 har servitut för väg över fastigheten Birka 1:1 i den befintliga vägen genom området till och från väg 554. Detta märks ut i plankartan med den administrativa

bestämmelsen a₃ – servitut avseende rätt till GATA till förmån för Birka 1:2 som belastar Birka 1:1.

Tillkommande trafik

En fullt utbyggd plan innebär en ökad trafik om cirka 50 fordonsrörelser per dygn (baserat på 4-5 fordonsrörelser per dygn och villa). Trafikräkningar från 2007 uppger att väg 554 hade en total dygnstrafik om 198 fordon. Uppräknat till dagens trafik bör siffran ligga på cirka 220-230 fordon. Länsväg 134 som passerar en dryg kilometer söder om planområdet hade 2013 en trafikmängd om cirka 1225. Den trafikalstring som föreslagen bebyggelse uppskattas ge upphov till bedöms som rimlig utan att någon åtgärd vidtas.

Hälsa och säkerhet

Störningar

Föreslaget planområde bedöms inte ge upphov till några störningar och bedöms heller inte påverkas av några störningar. Det är över hundra meter mellan föreslagen bebyggelse och närmsta väg. Industrin som är belägen cirka 500 meter nordöst om planområdet bedöms inte föranleda någon störning då avståndet bedöms vara tillräckligt långt för att eventuella störningar från industrin inte ska påverka planområdet. Befintlig bebyggelse söder om planområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av den tillkommande bebyggelsen då det finns en trädridå mellan planområdet och byggnaden. Befintlig bebyggelse nordost om planområdet bedöms inte få någon betydande påverkan även om sikten ner mot sjön delvis påverkas av tillkommande bebyggelse.

Radon

Då ingen misstanke om radon i marken för aktuellt område föreligger har ingen radonundersökning gjorts. Vid nybyggnation är det standard att byggnader uppförs radonsäkert, varför en radonundersökning inte har genomförts för detaljplaneförslaget.

Översvämningsrisk

Höjdskillnaden mellan Östra Lägerens strandlinje och tomtgränserna närmast sjön i den västra delen av planområdet är mellan 6 och 7 meter och risken för översvämningar bedöms därmed inte vara stor nu eller på sikt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, dagvatten, energi, el och fiber

Fastighetsägaren kommer att bygga ut vatten och avlopp och överlämna till det kommunala ledningsnätet. Marken inom planområdet saknar berg i dagen och består av morän vilket möjliggör för dagvatten att naturligt infiltreras i marken. Dagvatten inom området ska tas omhand lokalt via infiltration i marken. För att ytterligare säkerställa att marken ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten finns bestämmelsen; n₁ i plankartan som medger att endast 50 % av markytan inom område B får hårdgöras.

E.ON är nätägare i området. Fastighetsägaren ansvarar för att el och fiber byggs ut. El- och fiberledningar bör förläggas i vägområdet samt inritat u-område. Inom u-området ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, där får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsledningar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras

Inom 5 meter från transformatorstation; E får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag finnas. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen p₂ - som innebär att minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag ska vara 5 meter.

Avfall

Gatan inom planområdet är utformad så att det är möjligt att nå samtliga fastigheter med en lastbil för sophantering. Fastighetsägaren ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske enligt gällande kommunala föreskrifter. Placering av avfallshantering inom fastigheten ska ske i samråd med kommunen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	juli	2017
Granskning	oktober	2017
Antagande	november	2017
Laga kraft	december	2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. En samfällighetsförening bildas för de delar inom planområdet betecknat GATA, NATUR och norra W₁-området, varvid ansvarsfrågor rörande skötsel och förvaltning av allmänna platser och gemensamma anläggningar fastställs. Det gäller vägarna, naturområden och sopsorteringsanläggning. Avtal tecknas mellan föreningen och markägaren angående skötsel och förvaltning av natur- och vägområden.

I de områden där gemensamhetsanläggning anordnas kommer samtliga fastigheter som ingår i planområdet omfattas. De ansvarar därmed för att omhänderta brygga och

komplementbyggnad och området som ska vara allmänt tillgängligt för passage genom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomter föreslås styckas av enligt illustrationslinjer i plankartan. Kostnaderna för förrättningsåtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren till Birka 1:1 bekostar framtagandet av detaljplanen, fastighetsförrättningen och de utbyggnader av ledningsnät och infrastruktur som krävs.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande exempelvis flyttningar eller ändringar av befintliga elanläggningar bekostas av exploatören.

Kostnaderna för förrättningsåtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ett flertal tjänstemän inom Ydre kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Nicole Henriksdotter, Metria AB.

Ydre kommun, Tekniska kontoret
2017-11-06

Urban Tordsson
Teknisk chef

Nicole Henriksdotter
Planarkitekt, Metria AB