



PLANBESKRIVNING



DP XX

Flygbild över planområdet.

DETALJPLAN FÖR DEL AV MARÖ 1:7, NORRA FINNÖ,
SÖDERKÖPINGS KOMMUN, ÖSTERGÖTLANDS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad:	2017-09-30
Godkänd för samråd:	SBN 2017-12-19 §143 §x
Samrådstid:	2018-01-10 – 2018-02-15
Granskning:	2018-06-18 – 2018-08-13
Antagen:	KF 20xx-xx-xx §x
Laga kraft:	201xx-xx-xx



Sammanfattning av planen

Detaljplanen innebär att 22 tomter för småhusbebyggelse tillskapas på Marö. Strandskyddet berörs i begränsad omfattning. Området är glest exploaterat och tomterna är väl tilltagna storleksmässigt för att möjliggöra en bra terränganpassning. Vattenförsörjningen tillgodoses med en avsaltningsanläggning och ett lokalt avloppsreningsverk byggs. Båtbryggor kommer att finnas. Detaljplanen hanterar naturvärden i form av sumpskog genom att frånta dessa områden från bebyggelse, samt att bryggor förläggs så att vattenmiljön i den inre delen av Källstadsfjärden inte påverkas negativt.

Gator och övrig allmän platsmark upplåts med enskilt huvudmannaskap. Vatten och avlopp (VA), samt gator i området förvaltas av samfällighetsföreningar.

Ärendets gång:

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 31 januari 2017 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Marö 1:7 på Norra Finnö. Därefter har plankostandsavtal tecknats och planhandlingar arbetats fram tillsammans med extern konsult. Planen har granskats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Samråd genomfördes 2018-01-10 - 2018-02-15 därefter har planförslaget reviderats. Planhandlingarna har sedan varit ute för granskning perioden 2018-06-18 – 2018-08-13 och därefter reviderats med smärre justeringar inför antagande.

Handlingar

- Plankarta i skala 1:2000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planförfarande

Detaljplanen antas med utökat förfarande.

Planen berör tidigare obebyggd mark som bedöms vara av visst intresse för allmänheten. Planen omfattar även strandskyddsområde.

Planområdet omfattar del av fastigheten Marö 1:7, belägen på halvön Marö mellan Källstadsfjärden och Hålfjärden på Norra Finnö i S:t Anna skärgård. Ca 40 km från Söderköping



Areal

Planområdet omfattar cirka 20 hektar, varav cirka 2,5 hektar utgörs av vattenområde.

Planavgränsning

Planområdet avgränsas i norr av den enskilda vägen som leder till området, samt sluttningen ner mot Källstadfjärden, i söder och väster av Hålfjärden, samt naturmark längre öster ut på Marö.

Markägförhållanden

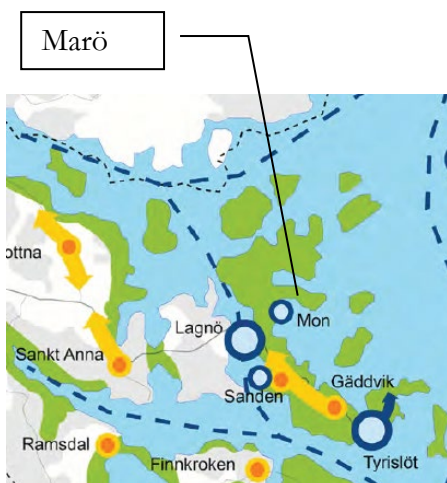
Marö 1:7 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015-2030, antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113.

I kommunens översiktliga strategi för markanvändningen står att: Mon är en nod för turism och besöksnäring. Noden bedöms kunna utvecklas för att skapa underlag till infrastruktur och service som även gynnar åretruntboende. Noder utpekade på kartan kan komma att utvecklas, på initiativ av markägare och verksamhetsutövare i området. En generell försiktighet ska tillämpas i alla lov- och markanvändningsfrågor men inom grönmärkade områden på kartan är det särskilt viktigt att beakta dessa värden.



Planen strider inte mot intentionerna i gällande översiktsplan. Området är inte utpekad som utvecklingsområde, men inte heller som ett område med stora naturvärden eller andra restriktioner för byggande. Närheten till Mon och övriga noder har betydelse för skärgårdens utveckling.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för obruten kust, rörligt friluftsliv och naturvård (4 kap 2-3 §§ samt 3 kap 6 § miljöbalken).



Riksintresset för naturvärden kännetecknas av en skärgård som är relativt opåverkad. De innehåller biologiska och kulturella värden och har ett rikt fågelliv. Kriteriet för riksintresset för friluftsliv är en skärgård med särskilt goda förutsättningar för natur- och friluftaktiviteter. Intresset för obruten kust är riksintressant på grund av sina samlade natur- och kulturvärden.

Östergötlands skärgård beskrivs sammantaget som unik, med sin mosaik av land och vattenmiljöer som har sina speciella karaktärer. I skärgården erbjuds stora möjligheter till ett rikt friluftsliv genom till exempel båtliv, fiske, bad samt natur- och kulturupplevelser.

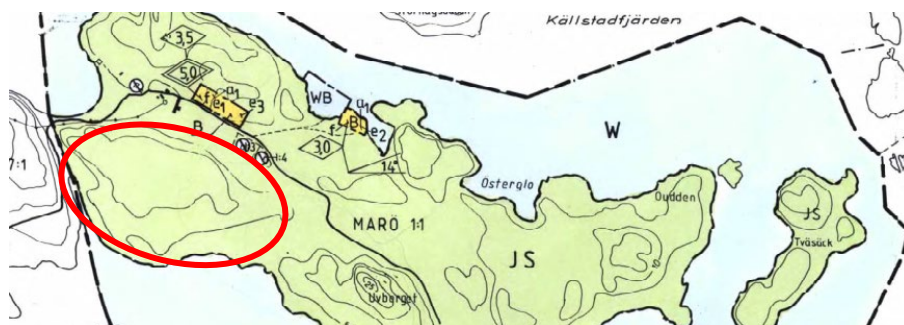
Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt, då planområdet är beläget i en produktionsskog där det saknas särskilt värdefulla natur- och kulturmiljöer. I dagsläget består området till viss del av nyligen avverkad skog. Området utnyttjas inte i någon större utsträckning av friluftslivet och särskilda målpunkter för friluftslivet saknas på Marö. Detta bekräftas av Söderköpings kommuns turistbyrå, Idrott och Fritid samt kommunekologen. Kommunala vandringsleder saknas. Vattnet utanför Marö används dock av båtlivet samt vintertid för skridskoåkning. Marö skulle på sikt kunna ha potential att utvecklas till friluftsområde, särskilt med tanke på närheten till Mon. Den påverkan som sker genom exploateringen avser därför att i möjligaste mån undvika ingrepp i strandskyddet och i de naturintressanta delarna av området. Planerad bebyggelse ligger på 150 m avstånd från vattnet. På så vis kvarstår merparten av de oexploaterade delarna av Marö som kan utvecklas till värdefulla friluftsområden.



Detaljplan, områdesbestämmelser, strandskydd med mera

Området är idag inte detaljplanlagt. På Marö gäller områdesbestämmelser för ett fåtal fritidshus, samt för jord- och skogsbruk. Kommunen har tagit ställning till att denna detaljplan kan ersätta de områdesbestämmelser som gäller inom gränsen för planområdet.

Strandskyddsförordnande omfattande 150 m från strandlinjen gäller för planområdet, och 300 m i vatten.



Områdesbestämmelserna, med planområdet inringat.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om fornlämningar påträffas skall anmälan göras till Länsstyrelsen i Östergötland. Arbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Program

Program har inte upprättats.

Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning har gjorts för planen. Bedömningen visar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Checklista finns längst bak i planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Detaljplanen är i linje med Söderköpings kommuns bostadsförsörjningsprogram. Planen bedöms inte strida mot övriga kommunala riktlinjer eller styrdokument.



Förutsättningar och förändringar

Natur

*Mark, topografi, vegetation
och djurliv*

På land

Naturmarken utgörs av produktionsskog, främst tall, gran och björk. Markskiktet består till stor del av blåbärsris, ljung, smalbladiga gräs och lavar på de rikligt förekommande hållarna av berg i dagen. Området är nyligen avverkat. Förekomsterna i det sparsmakade buskskiktet tyder på att marken tidigare har varit öppnare och använts som betesmark.

Området höjer sig cirka 15 meter över vattnet och är relativt flackt. Topografin är böljande, utan skarpa branter. Centralt i området är en svacka med fuktigare mark.

Inga områden är upptagna i det kommunala naturvårdsprogrammet och inga nyckelbiotoper finns. Två närliggande områden är upptagna i naturvårdsprogrammet.



Bilder från området



I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts (Linnea Natur & Ekologi, augusti 2017) och mer värdefulla områden har avgränsats: *Området har i huvudsak trivial natur, men viss hänsyn bör lämnas på några platser, vilket innebär att de i möjligaste mån bör undantas från exploatering och ej heller användas vid körning av tunga maskiner eller för dumpning av fyllnadsmaterial.*

- 1 *Strandängen i sundet, hänsyn bör visas till växtligheten och strandängsmiljön.*
- 2 *Björksumpskogen i centrala delen. Våtmarker i skog är generellt viktiga för mikroklimat, fågelliv, vilt och för våtmarksarter av växter, mossor, lavar, groddjur och insekter, varför största möjliga hänsyn bör visas.*
- 3 *Alsumpskogen sydost om området.*
- 4 *Ekar längs stranden i söder. Ekarna som är 75-100 år har betydelse för andra arter och organismer och dess betydelse kommer att öka med tiden, varför de bör skonas.*

Även om de arter som har påträffats i strandzonen tyder på vissa marina värden, är vegetationstypen mycket trivial och kan nästan påträffas var som helst i skärgårdsområdet.





Avgränsning naturvärdesinventering.

Område 1 berörs inte av exploateringen. Område 2 ligger centralt i området och kommer att kringgärdas av bostadstomter och gator. Området kommer att få en funktion i dagvattenhanteringen. Genom område 3 kommer det renade avloppsvattnet att omhändertas, se vidare i avsnitt *Avlopp*. De ekar som finns i område 4 kommer att stå inom naturmark och skyddas genom bestämmelse att de inte får fällas.

Frihuggning runt de ekar som finns i vattenbrynet förbättrar livsbetingelserna för dessa, och ger en trivsamt utemiljö. Den avverkning som tidigare gjorts bidrar dessutom till att mer ljus släpps ned till markytan och skapar förutsättningar för en varierad flora, och att tidigare hävd i form av betesmark i viss mån återställs. Även ur antikvarisk synvinkel är det positivt med röjning i området då det återger området sin karaktär med gles skog.

I dagsläget finns ingen djurhållning i närheten av planområdet.

Vattenmiljö



Höga kärhväxter klass 2 till vänster, blåstång klass 3 (grön) och 4 (blå) till höger i Hålfjärden, söder om Marö (ur WebbGIS).



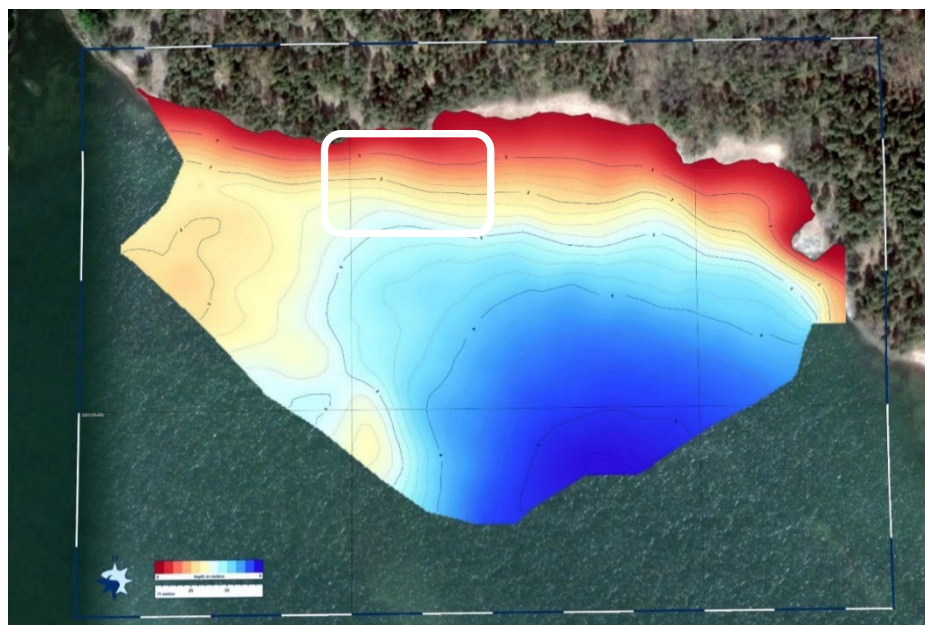
Vattenmiljön är karterad på länsstyrelsens WebbGIS, se ovan. Bilden avviker inte från övriga miljön i skärgården, där grunda vikar och sund har samma typ av växtlighet.

Den relativt triviala växtligheten i strandzonen och inventering av vad som spolats upp på land tyder enligt naturvärdesinventeringen på att naturvärdena i vattnet är begränsade.

Ett fältbesök för att utreda vattenmiljön har utförts den 5 oktober 2017 för att säkerställa vilka värden som finns (Storck, J & Nilsson, S. 2017. Bedömning av naturvärden vid Marö. Calluna AB). 4 områden har undersökts, se karta. Det planerade bryggområdet är inom område C. Sammanfattande bedömning är att området är homogent med avseende på bottensubstrat, artförekomst och utbredning. Vattencirkulationen är god. Naturvärdet bedöms som allmänt. Ekologiskt viktiga arter och strukturer som ålgräs och smaltång saknas. Området där bryggorna planeras bedöms inte särskilt viktigt som lek- och uppväxtplats för fisk. Däremot bör man undvika arbeten i och i anslutning till viken (område B) som skulle kunna fungera som lek- och uppväxtplats för fisk. Inga särskilda eller skyddsvärda arter observerades.



Delområden som undersöks. Bryggområdet planeras i område C.



Djupmätning med ungefärligt läge för bryggor inlagt.

En djupmätning har också utförts för att kartlägga sjöbotten, och i vilket läge det är bäst med hänsyn till havsdjupet att förlägga bryggor (Johan Jarhede september 2017).



Uppgrävning av vassbestånd är vattenverksamhet och innefattas i miljöbalkens 11 kap. Mindre åtgärder under 3000 kvadratmeter kan vara anmälningsskyldiga om det inte är uppenbart att enskilda eller allmänna intressen inte påverkas negativt. Större areor är tillståndsskyldiga. Klippning av vass ska föregås av ett samråd enligt miljöbalkens 12 kap 6 §. Klippning av vass vid fel tidpunkt på året eller i ornitologiskt viktiga områden kan få en mycket negativ påverkan. Vassröjning/klippning kan även kräva strandskyddsdispens om det innebär en väsentlig påverkan på växt och djurlivet.

*Landskapsbild och befintlig
bebyggelse*

Planområdet består idag av nyligen gallrad skog. En stuga och grusväg finns i området. Det finns också spår av en gammal brygga i vassen i den södra delen av planområdet. På håll uppfattas planområdet som ett typiskt skogsområde i Östgötakustens skärgårdsmiljö.

Stugan byggdes under 60-talet i syfte att hyras ut som fritidsbostad. Från början fanns ett staket runt tomten, tomtarealen uppskattas till ca 1500-2000 kvm. För ca 20 år sedan renoverades och utökades stugan, den har idag ett kök och ett rum. En liten gäststuga finns även med plats för två personer. Sedan stugan byggdes har den varit uthyrd, dokumentation finns. De senaste hyresgästerna har rustat upp trädgård samt rivit staketet. Transport till tomten görs på en traktorväg genom skogen.

Strax norr om planområdet finns några bostadshus och gårdar, och en bit åkermark. Området kring Mons gård, "Skärgårdsbyn", som ligger på andra sidan Hålviken söder om planområdet, är mer

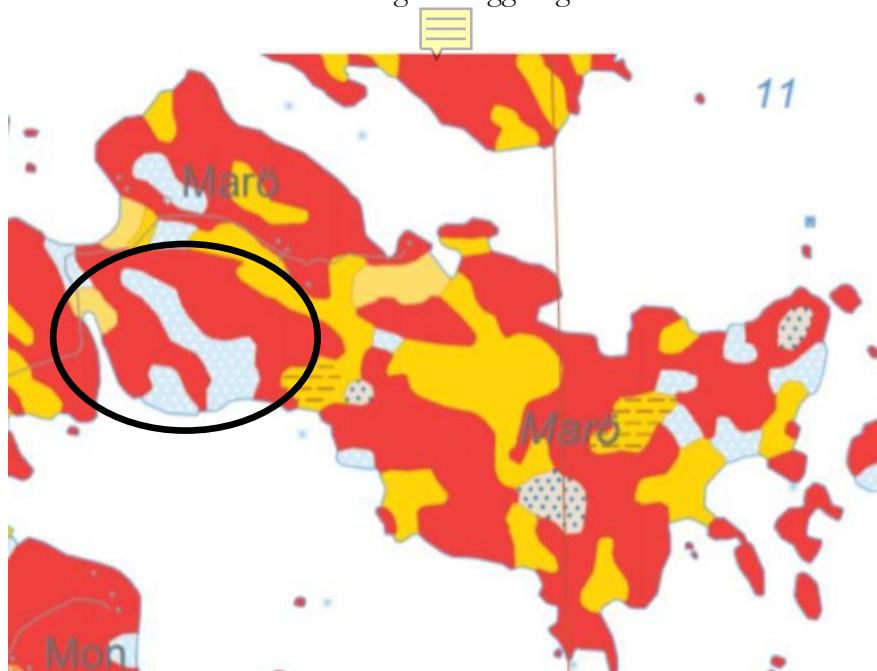


exploaterat, med camping, stugby, restaurang, båtuppdragning och marina, samt samlingslokaler.

Detaljplanen innebär att den relativt naturliga landskapsbilden på Marö förändras. Planen är utformad så att den nya bebyggelsen ska kunna passas in i naturen så försiktigt som möjligt, med relativt låga hus, omsorgsfullt dragna gator och stora tomter för att möjliggöra en så anpassad placering som möjligt av byggnaderna. Flertalet av tomterna vänder sig mot söder och den mer exploaterade sidan vid Mon. En bård av vegetation sparas vid vattnet för att bland annat minska exponeringen. Norrifrån minimeras exponeringen genom placering söder om höjdryggen, förutom ett par tomter med utsikt mot Källstadsfjärden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i området av sandig morän (ljusblått) och urberg (rött). Platsen har därmed goda grundläggningsförhållanden.



Ur naturvärdesinventeringen: *Hydrologiskt kännetecknas området av de genomsläppliga moränjordarna, vilka saknar kapacitet att hålla*



kevar nederbördsvattnet. Vattnet söker sig i stället ned i berggrunden, där det forslas vidare. Inga vattenhållande magasin finns i området mer än de två sumpskogar som är belägna centralt och i sydöstra delen, strax utanför planområdet.

Då hela planområdet är beläget inom berg som inte är brant eller har lösa block ovanför föreslagen bebyggelse behöver ingen stabilitetsutredning genomföras i planskedet. Istället ska geotekniken klarläggas i samband med exploatering för att säkerställa en ändamålsenlig grundläggning.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger i anslutning till två vattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnorm för kustvatten.

- Hålfjärden SE582055-165230, söder om Marö och i direkt anslutning till planområdet
- Kärrfjärden SE582050-165820, norr om Marö

För båda förekomsterna gäller att den ekologiska statusen är måttlig. Den kemiska statusen innebär att normen inte kommer uppnås om inte åtgärder genomförs. De mest betydande påverkanskällorna är utsläpp av näringsämnen från jordbruk, atmosfärisk deposition av kvicksilver samt ytvatten som för med sig höga halter av kväve och fosfor. Detaljplanens genomförande bedöms inte resultera i att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Under rubrikerna *Vatten*, *Avlopp*, samt *Dagvatten* beskrivs hur dessa frågor hantearas i planen, för att inte statusen på vattenförekomsterna ska försämrats.

Reningsresultatet för det avloppsreningsverk som planeras att byggas uppfyller



gällande normer och förhindrar heller inte att det ekologiska och kemiska status som råder i havsvattnet kan förbättras. Tekniken är god och följs även upp av en bra recipient som säkerställer att avloppsvattnet är rent när det släpps ut i havet. Anläggningen är även liten vilket minskar möjlig påverkan.

Planområdet är beläget så att inga miljö-kvalitetsnormer för luft och buller överskrids som en följd av planen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga indikationer på förorenad mark. Om förorening påträffas skall arbete omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.

Radon

Ingen detaljerad kartläggning av radonförekomsten i området finns.

Radonskyddat byggande krävs med tanke på berggrunden kan innehålla radon.

Störningar (lukt, buller med mera)

Buller

Uppmätta bullervärden från det planerade teknikskåpet som tillhör reningsverket är med stängd dörr 50 dB(A). Bullret reduceras med avståndet, 33 meter från bullerkällan är nivån 18 dB(A). Gällande riktvärden för industribuller anger att högsta ljudnivå som lägst inte får överskrida 45 dB(A) vid bostäder. Ingen bullerproblematik finns således med avseende på reningsverket.

Lukt

Vid normal drift finns ingen luktproblematik med anledning av reningsverket. Genom att det är placerat minst 50 meter från närmaste bostadstomt, är risken för luktolägenheter obefintlig.



Risk och säkerhet

Inom samfälligheten kommer säkerhets-höjande åtgärder vidtas så som införska-fande av hjärtstartare etc.

Inga ytterliga aspekter på risk och säkerhet är identifierade.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen innebär att 22 bostadstomter till-skapas i området, varav en består av en befintlig tomtplats. De bitvis tunna re-spektive obefintliga jordlagren ovanpå berg kan innebära att noggrann placering av byggnader på tomten kan bli aktuellt för att undvika behov av sprängning eller alltför stora utfyllnader. Tomterna är till-tagna storleksmässigt för att möjliggöra en sådan anpassad placering och erbjuda en kvalitet i boendet. Den redan befint-liga tomtplatsens fastighetsareal är be-stämd till minst 1500 kvadratmeter. För övriga tomter gäller 1700 kvadratmeter som minsta fastighetsarea. Vid grund-läggning ska byggnaderna "landa" på marken utan höga grunder. Detsamma gäller för altaner och uterum. Sprängning ska undvikas så långt det är möjligt.

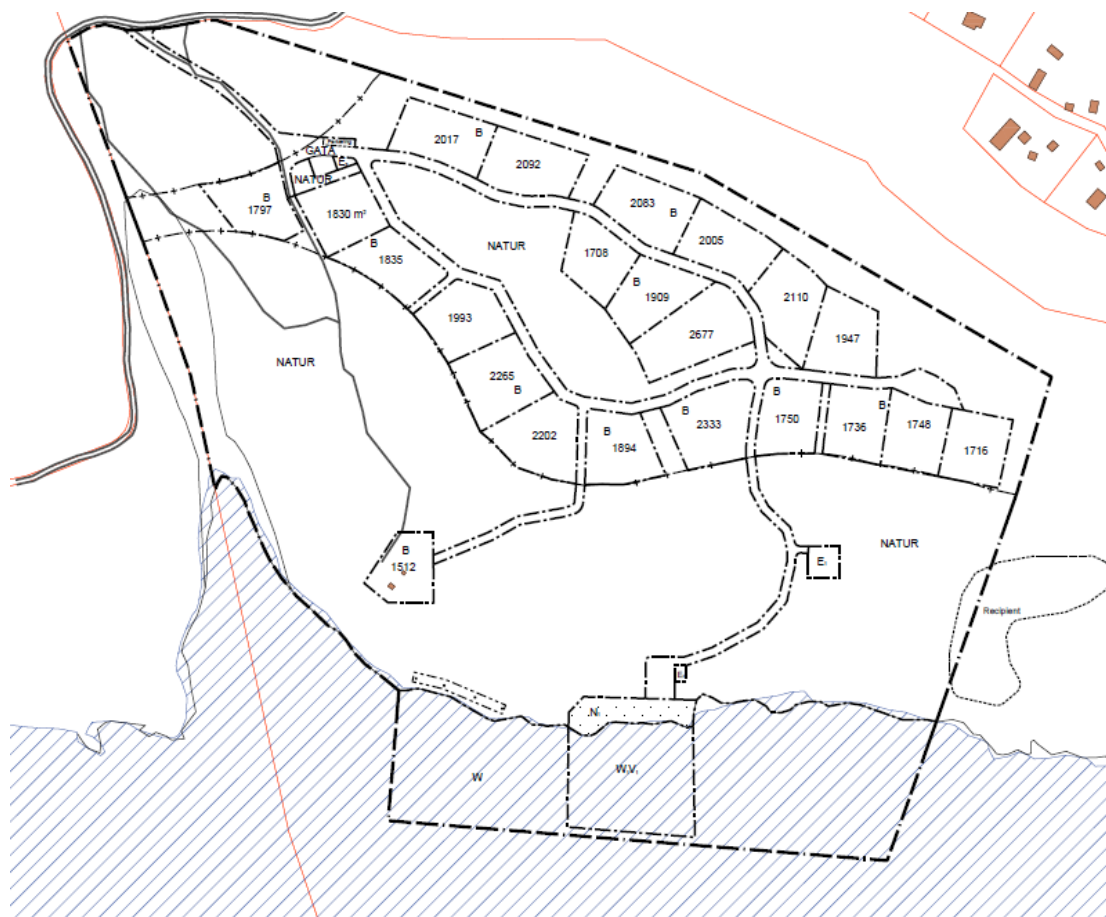
Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter och för komple-mentbyggnad 40 kvadratmeter.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 3,5 meter och högsta nockhöjd är 6 meter. Högsta byggnadshöjd för kom-plementbyggnader är 3 meter. Den mått-liga låga höjden på husen motiveras av en ambition att minimera påverkan på land-skapsbilden.

Minsta avstånd till fastighetsgräns är 4,5 meter för huvudbyggnader och 2 meter för komplementbyggnader. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.



Attefallshus (och övriga bygglovsbefriade åtgärder) får uppföras utöver angiven byggrätt.



Föreslagna tomtstorlekar.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

Den befintliga bebyggelsen i omgivningen har inte några särskilda karaktärsdrag som medför behov av anpassning av den tillkommande bebyggelsen.

*Arbetsplatser, övrig
bebyggelse*

Skärgårdsområdet präglas av ett småskaligt näringsliv med inriktning på turism.

*Offentlig och kommersiell
service*

Den anläggning som tidigare beskrivits under rubrik Landskapsbild och befintlig bebyggelse vid Mon, "Skärgårdsbyn" är en samlingsplats på Stora Finnö med krog, boende, båthamn och camping. Anläggningen erbjuder även aktiviteter så som konferens och kajakuthyrning.



Över vattnet är avståndet hit från planområdet mindre än en kilometer. Landvägen är avståndet 2,5 kilometer.



Flera ytterligare anläggningar för turismen och det rörliga friluftslivet finns på Norra Finnö.

I Langö, 5 km från planområdet, finns en butik. Ytterligare en butik finns i Bottna, 17 km från planområdet.

I Sankt Anna, 11 km från planområdet, finns skola upp till åk 6.



Avståndet till Söderköping är 40 km. Här finns merparten av övrig samhällsservice.

Tillgänglighet

Tomter ska enligt Plan- och bygglagen utformas så att de är lämpliga med hänsyn till tillgänglighet, om det inte med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt är orimligt. Vissa tomter har nivåskillnader som kan leda till att angringen måste studeras noggrant så att bostadens entré kan nås för människor med nedsatt rörelseförmåga. Utformning och placering av bostäder, entréer, avfallshandtering etcetera ska utformas enligt tillgänglighetskraven (Boverkets byggregler, BBR) och hanteras i bygglovskedet.

Friytor

Lek, bad, rekreation och natur

Mer än 60 % av planområdet planläggs som natur, vilket säkerställer områdets tillgång till natur i framtiden och att naturvärdena bevaras.

För lek är naturen oslagbar, och naturen är lättillgänglig från alla tomter inom planområdet. De generösa naturtomterna ger också goda förutsättningar för lek. Ingen särskild lekplats anordnas därför inom naturområdet. Inom naturmarken är det naturligt att stigar kommer att uppstå.

Allmänt sett är omgivande skärgårdsmiljö en stor tillgång för området.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts för området. Nedan följer ett utlåtande från utredningen, hela dokumentet finns som bilaga till planen.

”Risken att dolda fornminnen finns i området och kan påverkas av den planerade bebyggelsen är mycket liten. Det enda påpekandet som kan göras är att det kol och sot som kunde iakttas vid sondning strax söder om en av tomterna skulle kunna utgöra en fornlämning. Där



är det viktigt att exploateringen inte går utanför den planerade tomtgränsen. I övrigt är bedömningen att ytterligare arkeologiska insatser inte är nödvändiga. En sista reflektion är att det ur antikvarisk synpunkt är positivt med röjningen i området. Det återfår sin karaktär av gles skog med öppna ytor såsom det såg ut så länge betet pågick. Framför allt i slänten i söder blir platsens historia tydligare.”

Vattenområden

Planen inrymmer ett område för öppet vatten (W) och ett område för bryggor (W1V1).

En kartläggning har gjorts av sjöbotten för att bestämma djupet, och därmed kunna lokalisera båtbyggnaden till där det är som djupast, för att minimera påverkan på vattenmiljön. Ett område som får överbyggas med bryggor (W1V1) har placerats vid den östra stranden. Området är dimensionerat så att cirka 30 båtplatser kan inrymmas på 2 bryggor. Maximal area för bryggor är 200 kvadratmeter.

Antalet platser medger att även allmänheten tillåts lägga till här, i syftet att stärka turism och friluftsliv. Båtopptagnings- och iläggingsplatser finns på flera platser i närheten, bland annat i Mon.

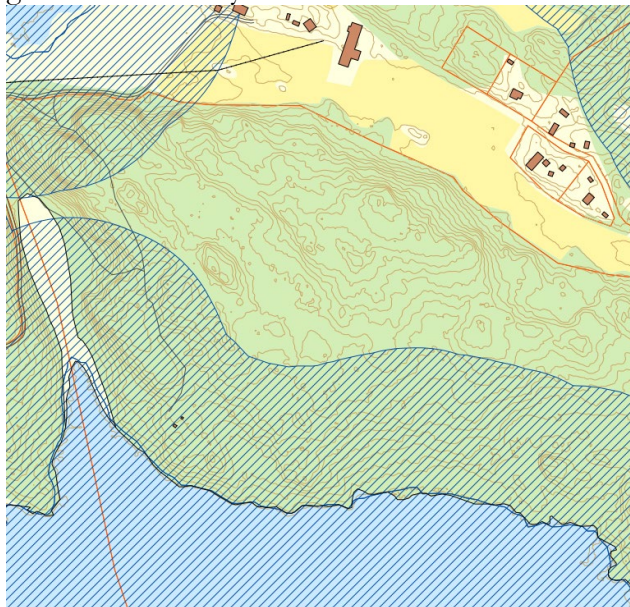
Tillstånd enligt annan lagstiftning erfordras för eventuella muddringsarbeten.

Upphävande av strandskydd

Majoriteten av den planerade kvartersmarken ligger utanför strandskyddsområdet, som är 150 meter. En befintlig tomt bekräftas 36 meter från strandlinjen. Fri passage finns även mellan denna tomt och övriga tomter längre norrut. Avloppsreningsverk och avsaltningsanläggning ligger inom strandskydd. Några av



de tillkommande gatusträckningarna ligger inom strandskydd.



Karta över strandskyddet, samt höjder och marktyper.

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. En fri passage ska alltid finnas längs vattnet.

De särskilda skäl som åberopas för upphävande i denna detaljplan är att:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Tomten har avgränsats till en mindre areal än den tidigare tomtavgränsningen som tomtägarna anger, samt dragits tillbaka från strandlinjen för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stranden. Gäller även för tillfartsgatan i norr som är en befintlig, förbättrad väg. Gäller för tomten med stugan åt söder.



- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Gäller för kvartersmark för bryggplats, småbåtshamn och avsaltningsanläggning. Gäller även för gator inom strandskydd. Gatusträckningarna har minimerats i längd så att de så effektivt som möjligt når målpunkterna.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Läget är valt så att reningsverkets funktion optimeras och att utsläpp av renat avloppsvatten kan ske i den mest fördelaktiga recipienten. Reningsverket innebär inte heller någon privatiserande effekt, mer än ytan som anläggningen upptar. Gäller för kvartersmark för avloppsreningsverket.

Söderköpings kommun avser att i planbestämmelse, a1, upphäva strandskyddet för den del av planområdet som utgörs av kvartersmark för befintlig bostadstomt inom strandskydd, kvartersmark för bryggplats, småbåtshamn, avloppsreningsverk, avsaltningsanläggning, samt för gator inom strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via en knappt 2 km lång enskild väg, med avfart från Lagnövägen. Vägen har ganska enkel standard. Trafiken på vägen är sparsam då vägen endast leder vidare till cirka 5 hushåll på Marö och därefter tar slut.



Vägen snett upp till höger leder till planområdet.

Tillfarten till planområdet sker i närheten av en kurva med en bergklack, där sikten kan behöva förbättras. Exempelvis kan en spegel placeras ut för att tillgodose säkerheten i korsningen. Sprängning kan också vara ett alternativ.

Inom planområdet finns en enkel väg röjd för skogsmaskiner som använts vid avverkning i området, samt en vändplan.

Gatustrukturen är tänkt att löpa som en slinga varifrån tomterna nås. I och med att gatan blir i en slinga kan fordon till största del trafikera området utan att behöva vända. I områdets östra ände planeras en säckgata med vändplan för att angora de östligaste tomterna. En gata leder också ned till båtbyggarna och avsaltningensanläggningen via avloppsanläggningen och en till tomten med befintlig stuga.

Gatorna kommer att ha en ganska enkel standard och vara belagda med grus.

Körbanebredden är cirka 4,5 meter. Område för diken på vardera sidan leder till att bredden på gatumarken är cirka 7 meter. På kortare och enstaka sträckor är lutningen upp till närmare 10 procent.





Vändplaner med erforderlig radie för exempelvis sopbilar är planerade. Vägområdet för längre tillfarter är 5,5 meter breda med 2,5-3,5 meters körbanebredd.

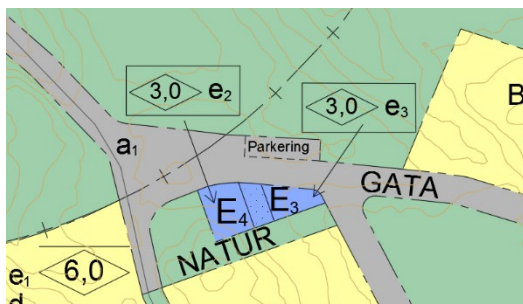
Gång- och cykeltrafik

Biltrafiken i området bedöms vara så pass begränsad att gående och cyklister kan dela väg med bilarna. Inga särskilda gångvägar kommer därför att anläggas, utan stigar kommer att uppstå naturligt över naturmarken.

Parkering, angöring, utfarter

Bostädernas parkeringsbehov kommer att lösas på kvartersmark inom respektive fastighet.

För besökande sker parkering på tomtmark, samt på enstaka platser längs gatorna. Vid tillfarten till området har mark avsatts för parkering, se bild nedan. Någon ytterligare parkering bedöms inte som nödvändig.



Parkering.

Kollektivtrafik

Busslinje 452 mellan Lagnö och Söderköping trafikerar väg 210 i närheten av planområdet. Närmsta hållplats är belägen vid Båtsholm, ca 3 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten

Vattenförsörjningen kommer att lösas med en avsaltningsanläggning för havsvatten (Afflux water). Kapaciteten på anläggningen väljs efter den produktionskapacitet som behövs. Anläggningen in-



ryms i en mindre byggnad med beteckningen E2, med största byggnadsarea 20 kvadratmeter, i anslutning till bryggområdet. Vattenintag kommer att vara utanför bryggorna. En mindre väg med vändplan utgör angöring till anläggningen.

Registrering av dricksvattenanläggningen ska göras till Söderköpings kommun (Miljökontoret). Anläggningen kan innebära vattenverksamhet.

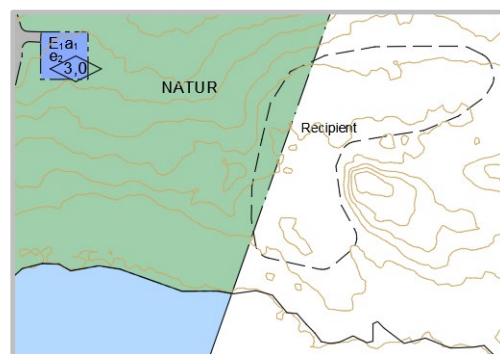
Avlopp

Ett avloppsreningsverk kommer att anläggas sydost om planområdet, med utlopp mot Hålfjärden, med beteckningen E1 på plankartan. Lokaliseringen är optimerad efter markförhållanden, möjligheter till självfall och lämplig recipient i öster för det renade vattnet. Anläggningen kommer att ligga minst 50 meter från närmaste tomtgräns för bostäder och minst 50 meter från vattnet. Avloppsreningsverket består av 6 brunnar (under mark) som tar upp en yta på cirka 100 kvadratmeter (se bild nedan). Därtill installeras ett teknikskåp med största byggnadsarea 20 kvadratmeter. Området nås via en mindre väg och inrymmer vändyta för slamtömningsfordon.



Ovan avloppsreningsverk, WSB Clean.

Till höger plats för recipient inom och utanför planområdet, i öster.



Reningsresultatet för det reningsverk som planeras att byggas uppfyller gällande normer. Utsläppet av det renade vattnet är planerat att ligga minst 300 meter från vattenintaget till avsaltningsanläggningen, vilket leder till att påverkan på dricksvattnet är obefintlig.

Mer ingående tekniska data för anläggningen (WSB Clean) redovisas i tillståndsansökan till kommunen.

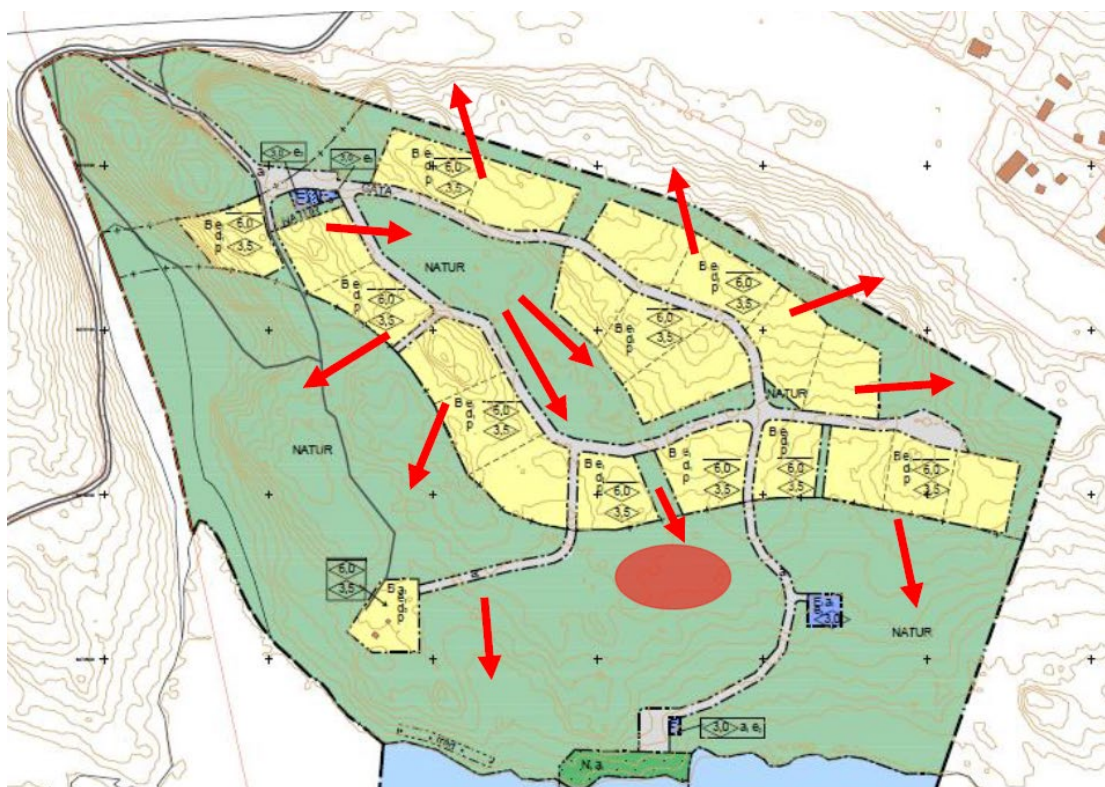
Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området har utretts översiktligt. Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor.

Enligt naturvärdesinventeringen består området av genomsläppliga moränjordar som saknar kapacitet att hålla kvar nederbördsvatten. Mängden dagvatten som behövs ledas bort bedöms därmed bli begränsad. Tomternas storlek i förhållande till byggrätt underlättar också lokalt omhändertagande av dagvatten.



Dagvattnet bör så långt som möjligt re-
nas lokalt med naturliga metoder som in-
filtration, avdunstning och fördröjnings-
magasin. Genom att leda dagvattnet över
grönytor fås både en fördröjande och en
renande effekt. Det är dock viktigt att
inte gödsla dessa ytor för att inte öka
mängden näringsämnen som leds till re-
cipienten.



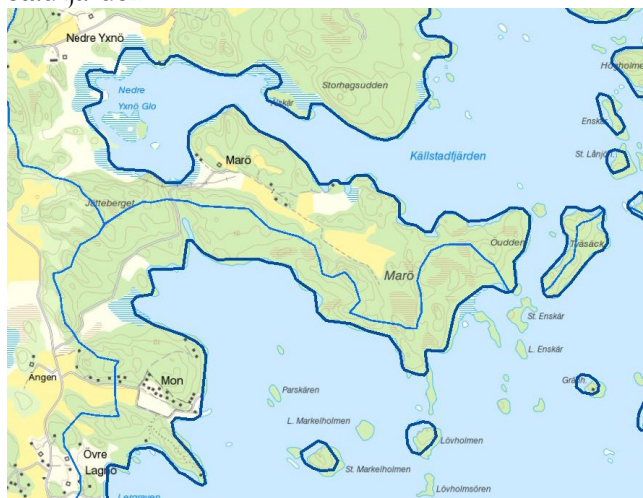
Skiss dagvattenavrinning.

De nya gator som anläggs i området
kommer att vara grusbelagda samt med
diken på vardera sidan. Dagvattnet längs
vägarna leds förslagsvis i diken till de
naturliga lågpunkter som finns i området,
för att sedan ledas vidare i diken till för-
dröjningsmagasin. För att minska påver-
kan på sumpmarken belägen centralt i
området anläggs förslagsvis avskärmande
öppna diken strax utanför de tomter som
angränsar till sumpmarken för att ledas i
sydostlig riktning. I sydost finns ut-
rymme att leda dagvattnet under vägen



genom en trumma vidare till ett fördröjningsmagasin söderut innan dagvattnet leds vidare ut i recipienten Hålfjärden och Östersjön.

En mycket begränsad del av dagvattnet kommer att rinna norrut för att nå recipienten Källstadsfjärden.



Karta som visar vattendelare – utsnitt från Östgötakartan 2017-07-13

Värme

Den nya bebyggelsen kommer att värmas upp med enskilda lösningar.

El

E.ON är elleverantör. Ett läge för transformatorstation är bestämt till norra delen av planområdet och utmärkt med E₃ på plankartan.

Fiber och tele

IP Only är positivt inställda till att bygga ut fiber i området.

En befintlig teleledning över området kommer att behöva flyttas.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter. Möjlighet finns både till fastighetsnära hämtning och till att avfallet hämtas på den centralt belägna vändplatsen vid infarten till området där en byggrätt märkt med E4 säker-



ställer möjligheten att uppföra en byggnad. Vändplanerna är dimensionerade för att möjliggöra vändning av sopbil.



Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut samråd: 2017-11-14

Samråd: 2018-01-10 – 2018-02-15

Beslut om granskning: 2018-06-05

Granskning: 2018-06-18 – 2018-08-13

Antagande: 201x-xx-xx

Laga kraft: 201x-xx-xx

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter att detalplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för exploateringen av området, innebärande:

- Utbyggnad av gator och dagvatenssystem i området
- Byggande av avloppsanläggning och VA-ledningar
- Byggande av avsaltningsanläggning
- Erforderliga lantmäterikontakter

Huvudmannaskap

Söderköpings kommun är inte huvudman för allmän platsmark (gata- och naturmark) inom planplanområdet.

E.ON är huvudman för elledningar i området.

Avtal

Exploatören har tecknat planavtal och föravtal med Söderköpings kommun. Exploateringsavtal ska tecknas innan detalplanen antas.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten är i privat ägo.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut mm

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet.

Fastighetsbildning kommer att ske i enlighet med plankartan. Minsta tomtstorlek för bostadstomter är 1700 kvadratmeter, med undantag för den befintliga bostadstomten. Illustrerad tomtindelning kan med fördel följas. Fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören, varefter tomter styckas.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för vatten- och avloppsanläggningarna i området, samt för gator, bryggområde och småbåtshamn samt gemensamma angelägenheter i form teknik- och sophus. Det är även möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för naturmarken i området. Båtplatser för allmänheten kommer att lösas utanför ramen för gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar bildas på initiativ av exploatören, lämpligen i samband med avstyckning av tomter.

Fastigheterna inom planområdet kommer även att ingå i vägsamfälligheten för vägen ut till området (Lagnö GA:1, utanför planområdet). Genom att fler fastigheter ingår, ges ekonomiska förutsättningar för att vägens standard och underhåll ska kunna anpassas till den ökade trafiken.

Skötseln av de gemensamma ytorna, gata respektive natur, samt övriga gemensamma angelägenheter ska ske genom nybildad(e) samfällighetsförening(ar) där de tillkommande fastigheterna i området



ingår. Detsamma gäller för vatten- och avloppsförsörjningen.

Ett servitut för väg, till förmån för Marö 1:3 belastar planområdet.

En jakträtt belastar Marö 1:7. Fastighetsägaren har för avsikt att upphäva denna.

Fastighetskonsekvenser

22 nya fastigheter kommer att styckas av från Marö 1:7. Ägarna till de nya fastigheterna kommer att ansvara för genomförande inom respektive fastighet. De kommer även att vara medlemmar i de samfällighetsföreningar som behövs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanarbetet finansieras för kommunens del genom planavtal med exploatören.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören enligt förrättningsbeslut. Exploatören bekostar även anläggningsförrättningar och ledningsförrättningar.

Kostnader för detaljplanens genomförande inom allmän platsmark (gata, naturmark, VA) bekostas exploatören.

Ledningsägaren bekostar flytt av teleledning i det fall att markupplåtelse saknas.

Exploatören fördelar ut de kostnader som uppstår för planens genomförande inom allmän platsmark samt avstyckning av tomter genom tomtförsäljning.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa gentemot den enskilde fastighetsägaren. Planavgift ska inte betalas.



Tekniska frågor

Tekniska utredningar och beskrivningar, samt tekniska specifikationer

Följande utredningar har genomförts under planarbetet

- Naturvärdesinventering (Linnea Natur och Ekologi augusti 2017) Bilaga.
- Naturvärden vattenmiljö (Calluna). (Storck, J & Nilsson, S. 2017. Bedömning av naturvärden vid Marö. Calluna AB). Bilaga.
- Översiktlig dagvattenbeskrivning, (Emma Johansson, Tyréns AB). Ej bilaga.
- Djupmätning havsbotten, ”sjökort” (Johan Jarhede). Bilaga.
- Produktinformation avloppsreningsverk (WSB Clean). Bilaga.
- Produktinformation avsaltningsanläggning (Afflux water). Bilaga.
- Arkeologisk utredning (ML Arkeologi och historia). Bilaga.

Konsekvenser av planens genomförande

Avvikelse från ÖP

Kommunen anser inte att planen strider mot gällande översiktsplan då den går i linje med de intentioner som översiktsplanen redovisar. Planen har möjlighet att tillgodose kommunens översiktliga strategi för Mon som nod för turism och besöksnäring genom att fler närboende kan skapa underlag för service, infrastruktur och fritidsaktiviteter, vilket i sin tur gynnar åretruntboende i skärgården.

Kommunens ställningstagande, att det är särskilt viktigt att iaktta en försiktighet vid alla lov- och markanvändningsfrågor i områden som detta så att naturvärden, friluftsliv och landskapsbild beaktas, tas hänsyn till.

Landskapsbilden kommer att förändras genom att skogen glesas ut och att det



tillkommer bebyggelse och vägar. Genom att bebyggelsen är relativt gles och anpassad till terrängen, hushöjderna är måttliga, samt att en trädrida bevaras i strandzonen, begränsas dock påverkan. En utglesning av vegetationen leder till att delar av naturmarken (i viss mån) återställs till den miljö som fanns då området utnyttjades för bete. I den arkeologiska utredning som gjorts beskrivs hur området idag ger intryck av igenväxt skogsarbete och att marken ger tydligt intryck av att tidigare ha varit öppen när bete förekom på platsen. En del enar och ekar står kvar.

Strandzonen kommer också att förändras genom att en småbåtsbrygga anläggs.

Miljökonsekvenser

Planområdet består till största del av produktionsskog och stora delar är nyligen avvercade. De naturvärden som är på land har bedömts som i huvudsak triviala. De områden som inrymmer mer värdefulla avsnitt omfattas inte av bebyggelse, utan utgör naturmark.

Naturvärdena i vatten är inte heller så höga och bedöms inte påverkas negativt, till följd av områdets exploatering och byggande av bryggor. Exploateringen i vatten läggs i område C (se karta s. 12) för att minska påverkan på vattenmiljön då det utgör ett homogent vattenområde med avseende på bottensubstrat, artförekomst och utbredning. Utsläpp av avloppsvatten till Östersjön uppfyller de renhetskrav som finns för att inte vattenkvaliteten i recipienten ska försämrats och förhindrar heller inte att den ekologiska och kemiska status som råder i havsvattnet kan förbättras. Tekniken är god och följs även upp av en bra recipient som säkerställer att avloppsvattnet är rent när det släpps ut i havet. Anläggningen är



även liten vilket minskar möjlig påverkan.

Inga kulturmiljövärden bedöms få negativa konsekvenser av planen då dessa saknas inom planområdet. De bryggresten som hittats i strandlinjen bedöms inte påverkas av exploateringen.

Boende inom planområdet leder sannolikt till ett relativt stort bilutnyttjande, vilket kan vara belastande på miljön.

En måttlig ökning av småbåtstrafiken förväntas genom områdets exploatering.

Riksintressen

Risken att påtagligt skada riksintresset för obruten kust och naturvård bedöms som liten då planen tar hänsyn till de relativt få naturvärden som finns i området. Genomförandet av detaljplanen kan i viss mån även ha en positiv påverkan för riksintresset för naturvård genom att frihuggning av ekar samt ett öppnare landskap främjar en rikare flora och fauna. Ett ökat slitage på den närliggande natur- och vattenmiljön kan dock bli konsekvenser av exploateringen. Konsekvenserna bedöms inte vara så stora att riksintresset för naturvård och obruten kust påverkas påtagligt.

Några kulturmiljövärden finns inte inom planområdet och den bryggrest som hittats i strandzonen kommer inte att beröras av exploateringen. Kulturmiljövärden kan därmed inte anses utgöra en viktig resurs för turism och rörligt friluftsliv i området.

Planen har utformats på ett sätt som gör att påverkan på strandskyddet minimeras och endast tillkommer där det finns särskilda skäl. Båtbryggan är exempelvis nödvändig för att höja områdets attraktivitet. Dessa åtgärder hindrar inte friluftslivet från att utvecklas i området på sikt.



Friluftsliv är även en viktig del av människors vardag och kan ge positiva effekter på hälsa och välbefinnande. Att ha natur nära sin bostad kan öka friluftslivet och locka nya personer ut i naturen. Genom att öka utbudet av rekreativsmöjligheter i närheten av planområdet, såsom båt-bryggan, kan det locka nya invånare till kommunen. Även allmänheten kan lockas till att besöka området om tillgängligheten ökar genom att båtplatser föreslås, samt vägar till området.

Detta kan i sin tur gynna friluftslivet. Genom att samtliga nya bostadstomter hamnar utanför strandskyddet och exploateringen i sin helhet är måttlig blir påverkan på landskapsbilden liten. Därigenom bedöms riksintressena för obruten kust och rörligt friluftsliv inte heller skadas påtagligt.

En viss påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet kan dock påräknas, då en tidigare i stort sett orörd miljö blir bebyggd. Samtidigt får fler människor närhet till den värdefulla miljön och allmänhetens tillgång till strand och vattenområden säkras genom vägar och bryggor med allmän båtplats. Även om området inte nyttjas i dagsläget som besöksmål för friluftslivet, vilket har bekräftats av kommunens turistbyrå, Idrott och Fritid samt kommunekologen, så kan området på sikt bli ett värdefullt friluftsområde som i större utsträckning kan ingå i Mon som nod för turism och besöksnäring. På så vis kan området på sikt få potential att utvecklas, vilket är av stor vikt för att trygga tillgången på friluftsområden i kommunen i framtiden. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturvärden och friluftslivets värden i strandskyddszonen till följd av genomförandet av planen vara små.



Sociala konsekvenser

Området ligger relativt långt från någon större tätort och avståndet till allmänna kommunikationer är också ganska långt. En utbyggnad leder till att underlaget för den begränsade servicen ökar. Beroende på vilken målgrupp som väljer att bygga hus där, kommer planen att leda till ett bilberoende i olika omfattning. Samtidigt erbjuds en mycket attraktiv boendemiljö i vacker miljö med förutsättningar för en berikande fritid och goda uppväxtvillkor för barn.

För kringboende sker en viss påverkan genom att strövområdena minskar något, samt att fler människor rör sig längs vägarna och på halvön.

Fastighetskonsekvenser

22 nya fastigheter bildas. Ägaren till Marö 1:7 får mindre mark att förvalta.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av arkitekt Anna Maria Häggblom, Tyréns i samarbete med Söderköpings kommun.

Linda Gustafsson

Veronica Nuija

Plan- och bygglovschef

Fysisk planerare



Bilagor

Bilaga 1 Behovsbedömning

Bilaga 2 Naturvärdesbedömning (naturvärden på land)

Bilaga 3 Bottenkartering (djupkartering, sjökort)

Bilaga 4 Naturvärdesinventering i vattenområde

Bilaga 5 Produktspecifikation avsaltningsanläggning

Bilaga 6 Produktspecifikation avloppsreningsverk

Bilaga 7 Arkeologisk utredning

Bilaga 8 Dokumentation stugan