



DETALJPLAN FÖR DEL AV KEJSARNÄS 2:9 (ÖRNVIKENS CAMPING), SÖDRA FINNÖ, SÖDERKÖPINGS KOMMUN



Förfarande: utökat

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Upprättad: 2026-04-27

Kommun: Söderköpings kommun

Diarienummer: SBF-2024-1698

Planens beteckning:

Påbörjad: 2024-11-18

Samråd 2026-06-09 – 2026-07-01

Granskning 202x-xx-xx – 202x-xx-xx

Antagen av KF 202x-xx-xx §XX

Laga kraft 202x-xx-xx

Genomförandetid 5 år



Vad är en detaljplan?

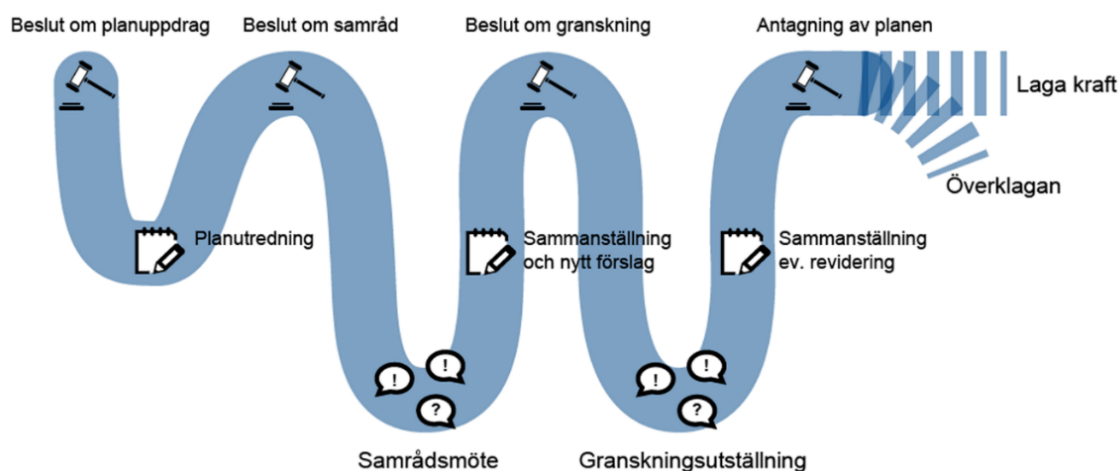
En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten får användas inom ett specifikt område i en kommun. Den reglerar bland annat byggnaders utformning, placering och användning, samt offentliga platser och vägar.

Planprocessen

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att säkra insyn för berörda, att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Detaljplanen upprättas enligt utökad förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) efter det regelverk som fanns då detaljplanen påbörjades 2024-11-18.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planförslaget inte vara förenligt med gällande översiktsplan.



Figur 1: Bilden illustrerar detaljplaneprocessens olika steg.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör dessa handlingar:

- Plankarta (i A1 skala 1:2000)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan



- Naturvärdesinventering för detaljplan Kejsarnäs 2:9 (Örnvikens camping), EnviroPlanning, 2025-12-01
- PM Geoteknik, Geoteknisk besiktning inför detaljplan Kejsarnäs 2:9, SWECO, 2026-04-09

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider:

Samråd	Kvartal 2 2026
Granskning	Kvartal 4 2026
Antagande	Kvartal 1 2027
Laga kraft ¹	Kvartal 1 2027

¹ Förutsatt att detaljplanen inte överklagas



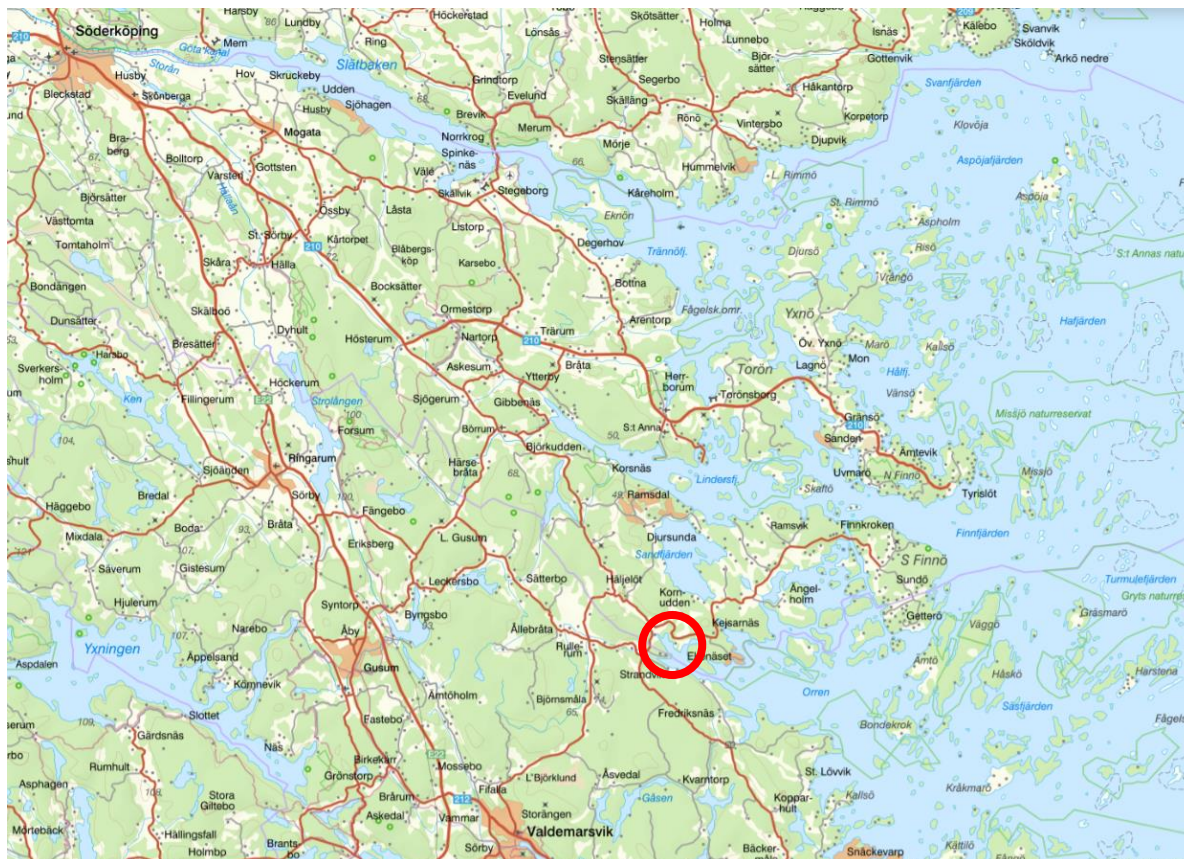
1. Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva utveckling av befintlig campingverksamhet med ställplatser, tältcamping och stugor samt gästhamn. Utpekade höga naturvärden och skyddsvärda träd skyddas i detaljplanen. Syftet är även att möjliggöra för visst bostadsändamål på platsen.

2. Beskrivning av detaljplanen



Figur 2 Planområdets lokalisering i förhållande till Söderköping och Valdemarsvik. (Kartunderlag från Lantmäteriet)

Planområdet omfattar del av fastigheten Kejsarnäs 2:9 som är i privat ägo. Fastigheten är belägen på Södra Finnö, cirka 30 kilometer sydost om Söderköpings tätort. Fastigheten Kejsarnäs 2:9 är totalt cirka 38 hektar varav planområdet avser cirka 12 hektar.



Figur 3 Planområdet markerat på ett flygfoto. (Kartunderlag från Lantmäteriet).
Fastigheten Kejsarnäs S:1 ingår inte i planområdet.

Planområdet avgränsas i söder till Östersjöns kustlinje och skärgård och i norr av väg 818 som är statlig väg mellan Hösterum och Finnö. I öst angränsar planområdet till skogs- och jordbrukslandskap. I väst angränsar planförslaget till Kejsarnäs 2:80, 2:81 och 2:17 som har bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar inte Kejsarnäs S:1 som ligger inom Kejsarnäs 2:9.

2.1. Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen som är camping och stugor för tillfällig vistelse. Till campingen finns flera tillhörande funktioner som glampingtält på trädäck, bryggor och mindre småbåtshamn samt ställplatser för husbilar och husvagnar. Detaljplanen möjliggör



en mindre utveckling av camping genom en utökad byggnadsarea i förhållande till nuvarande utbyggnad. Genom att reglera markanvändningen skapas möjlighet till utveckling inom vissa områden medan utvecklingen i andra delar begränsas för att bevara utpekade naturvärden.

Planen möjliggör även förtätning inom fastigheten i form av friliggande enbostadshus som styckas av till enskilda fastigheter. Totalt blir det cirka 20 bostadsfastigheter. Östra delen för bostäder har tidigare varit skogsmark medan det västra främst består av jordbruksmark som inte brukas idag. Bebyggelsen ska passa in i landskapsbilden och regleras därefter i nockhöjd och utnyttjandegrad.



Figur 4 Illustration över möjligt bebyggelseförslag. Fastighetsindelning för bostäder är endast ett förslag och kan komma att justeras.



För att genomföra detaljplanen krävs det att strandskyddet upphävs inom stora delar av planområdet. I planarbetet har bedömningen gjorts att det är svårt att lokalisera verksamheten på annan plats eftersom den är befintlig och har en stor fördel av att ha närheten till vatten. Strandskyddets syfte finns inte kvar på platsen då den länge brukats som camping och platsen är anspråkstagen.

Detaljplanen ligger nära område som pekas ut för natur/kultur/rekreation och stora opåverkade områden i kommunala översiktsplanen. Utifrån det beslutades i planbeskedet att planförslaget inte överensstämmer med kommunens översiktsplan och detaljplanen planläggs därför med utökat förfarande.

2.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

2.3. Allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Naturmark

Viss mark inom plankartan planläggs som allmän plats NATUR. Naturmarken är avsedd att bevara naturvärden och biologisk mångfald inom området samt bevara de utpekade naturvärden i naturvärdesinventeringen. Inom området ska naturen växa fritt eller endast kräva liten eller ingen skötsel och underhåll. Enklare stigar får anläggas inom naturmarken om behovet och efterfrågan finns.

2.3.1. Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna vilket inte är fallet i denna detaljplan utan detaljplanens allmänna platser har enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att fastigheten är i privat ägo och inom den bedrivs en privat verksamhet. Den ligger långt från kommunens tätorter och kommunen har inga andra allmänna platser i närheten av planområdet.



2.4. Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

Friluftsliv och camping, tillfällig vistelse

Befintlig camping planläggs som friluftsliv och camping, syftet är att säkerställa framtida användning på platsen och möjliggöra utveckling. I användningen ingår byggnader och anläggningar som är komplement till verksamheten. Detta kan vara skyltar, parkering, servicehus, reception eller liknande. Boende inom camping och friluftsliv ska vara tillfällig och flyttbar, exempelvis tält, husvagnar eller husbilar. Eftersom det idag finns befintliga campingstugor inom campingområdet kompletteras användningen med tillfällig vistelse. Där ska boendet fortfarande inte vara av vardaglig karaktär men byggnaden är varaktig.

Campingen och stugbyn angörs via privata vägar med befintlig in/utfart från väg 818.

Fritidshus och bostadsbebyggelse

De nya tomterna för fritidshus planläggs som bostäder eftersom det inte är tänkt att bedrivas någon verksamhet här. Tomterna är anpassade efter friliggande enbostadshus, högsta nockhöjd reglerar så att bebyggelsen passar in i landskapsbilden. Totalt blir det cirka 20 nya fritidshus som är utspridda i mindre områden. Den kuperade terrängen gör att bebyggelsen behöver anpassa sig i placering och utformning för att undvika sprängningar och markarbete. Plankartan reglerar att huvudbyggnad ska ligga fyra meter från fastighetsgräns.

Det nära läget till friluftsliv och rekreation gör att det inte planläggs för någon gemensam yta för lek inom användningen utan friytan löses inom tomten. Yta för parkering och angöring ska även det lösas inom användningen där parkering är tänkt att ske på respektive tomt och inte samlad. Dagvatten ska hanteras inom respektive fastighet. Den begränsade byggnadsarean på 80 kvadrat per fastighet lämnar utrymme för dagvattenhantering, uteplats och parkering.

Teknisk försörjning

Det planläggs för tekniska anläggningar inom området som bekräftar befintlig markanvändning och möjliggör för framtida utveckling. Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Vatten och avlopp ska lösas i enskild anläggning. Dagvatten avses att hanteras lokalt inom planområdet.

Gator och trafik

Vägnätet inom planområdet ingår i användningarna för kvartersmark eftersom dessa tillhör bostäder eller campingområdet och syftar inte till att vara allmän gata.

2.5. Vattenområde

Med vattenområde menas öppet vatten eller vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Syftet med användningen är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet eller för att trygga vattnets



användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten och visa var karaktären av öppet vatten ska behållas.

Inom användningen vattenområde preciseras användningen till småbåtshamn och brygganläggning samt bryggor. Där det planläggs för bryggor och småbåtshamn upphävs strandskyddet.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Kommunen ska redovisa motiven till de enskilda regleringarna. Motiven är inte bindande men är viktiga för att kunna tolka detaljplanen vid ett senare skede, framför allt vid bygglovsprövning. En detaljplan får inte vara mer detaljerande än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

3.1. Motiv till regleringar

3.1.1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR – Natur

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa områden där höga naturvärden har identifierats och bevara ett rörligt friluftsliv samt gynna natur- och djurliv.

3.1.2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

Motiv: Syftet med regleringen är att möjliggöra för bostäder inom användningsområdet för att uppnå planens syfte.

E₁ – Tekniska anläggningar

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig verksamhets markanvändning och fortsätta möjliggöra för etablering av anläggningar för minireningsverk eller liknande inom området.

N – Friluftsliv och camping

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig verksamhets markanvändning och fortsätta möjliggöra för etablering av campingverksamhet inom området. Inom användningen ingår komplement till verksamheten som exempelvis servicehus, toalett, tält, parkering.

O – Tillfällig vistelse

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig verksamhets markanvändning och fortsätta möjliggöra för etablering av camping och stugby inom området.

3.1.3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W₁ – Småbåtshamn och brygganläggning

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintlig markanvändning. Att erbjuda gästplatser är väsentligt för att värna det rörliga friluftslivet. Bryggan innebär också en ökad kvalitet för de boende och campingen.



W₂ – Bryggor

Motiv: Syftet med regleringen är att fastställa befintliga verksamhets markanvändning. Att erbjuda gästplatser är väsentligt för att värna det rörliga friluftslivet. Bryggan innebär också en ökad kvalitet för de boende och campingen.

3.1.4. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

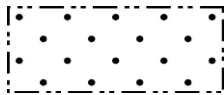
Upphävande av strandskydd

a₄ – Strandskydd är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet inom naturmarken där vägar och anläggningar krävs. Användningen begränsar vad som får göras inom området trots upphävande av strandskyddet. Kommunen får upphäva strandskydd genom planbestämmelse enligt 4 kap 17 § PBL. Läs mer för skäl under rubriken 5.7.1. Strandskydd.

3.1.5. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Mark får inte förses med byggnad

Motiv: Markens utnyttjande begränsas för att inte bebyggelse ska anläggas närmast strandlinjen samt för att möjliggöra angöring och ledningar till respektive fastighet.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Motiv: Bestämmelsen reglerar så att områden för bostäder styckas av i mindre fastigheter för friliggande enbostadshus där det finns tillräckligt utrymme för parkering, utemiljö och byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 6 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnader

Motiv: Bebyggelsens höjd regleras till högsta nockhöjd för att anpassa ny bebyggelse till omgivningen. Det innebär att huvudbyggnad kan upprättas i två våningar medan komplementbyggnad behöver vara i en våning. På så sätt passar ny bebyggelse mer in i landskapsbilden.

h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter

Motiv: Bebyggelsens höjd regleras till högsta nockhöjd för att bekräfta befintlig bebyggelse inom campingområdet. Det bidrar även till att bebyggelsen passar in i landskapsbilden.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Motiv: Planbestämmelsen reglerar att det finns utrymme för parkering och uppfart och att det blir avstånd mellan bostadshusen. Det bidrar till att bebyggelsen passar in i omgivningen.



Upphävande av strandskydd

a₂ – Strandskydd är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet inom kvartersmark där byggnadsverk, vägar och anläggningar krävs. Inom användningsområdet bostäder upphävs strandskyddet för att möjliggöra ny bebyggelse där det redan finns infrastruktur och teknisk försörjning samt möjliggör en utveckling av landsbygden. Kommunen får upphäva strandskydd genom planbestämmelse enligt 4 kap 17 § PBL. Läs mer för skäl under rubriken 5.7.1. Strandskydd.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 80 kvadratmeter per fastighet

Motiv: Syftet med att reglera utnyttjandegrad inom bostadsområden är att begränsa markanspråk på fastigheten så det finns utrymme för friyta, hantering av dagvatten och angöring.

e₂ – Inom området får uppföras campingstugor, villavagnar eller liknande med byggnadsarea 50 kvadratmeter per stuga/villavagn. Servicehus om maximalt 100 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på byggnationen inom området. Utnyttjandegrad regleras för att begränsa markanspråk inom camping- och tillfällig vistelseområdet.

e₃ – Inom området får uppföras glampingtält eller liknande med altan med en byggnadsarea om 50 kvadratmeter per tält. Servicehus om maximalt 100 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storlek på byggnationen inom området. Utnyttjandegrad regleras för att begränsa markanspråk inom campingområdet.

e₄ – Största byggnadsarea är 750 kvadratmeter.

Motiv: Syftet med att reglera utnyttjandegrad inom camping är att begränsa markanspråk på fastigheten så det finns utrymme för friyta, hantering av dagvatten och angöring.

e₅ – Största byggnadsarea är 220 kvadratmeter.

Motiv: Syftet med att reglera utnyttjandegrad inom bostadsområden är att begränsa markanspråk på fastigheten så det finns utrymme för friyta, hantering av dagvatten och angöring.

Ändrad lovplikt

a₃ – Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 centimeter 1 meter över mark. Den ändrade lovplikten gäller inte om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Motiv: Syftet är att bevara och undvika att skada de särskilt skyddsvärda träden i området. Ett lämpligt skyddsavstånd att förhålla sig till är fyra meter utanför trädkronan för att undvika samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

3.1.6. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskydd är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet inom vattenområde där bryggor och andra anläggningar krävs. Kommunen får upphäva strandskydd genom planbestämmelse enligt 4 kap 17 § PBL. Läs mer för skäl under rubriken 5.7.1. Strandskydd.



4. Genomförandefrågor

Avsnittet som rör genomförandefrågor omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen samt fastighetskonsekvenser. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klargör även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

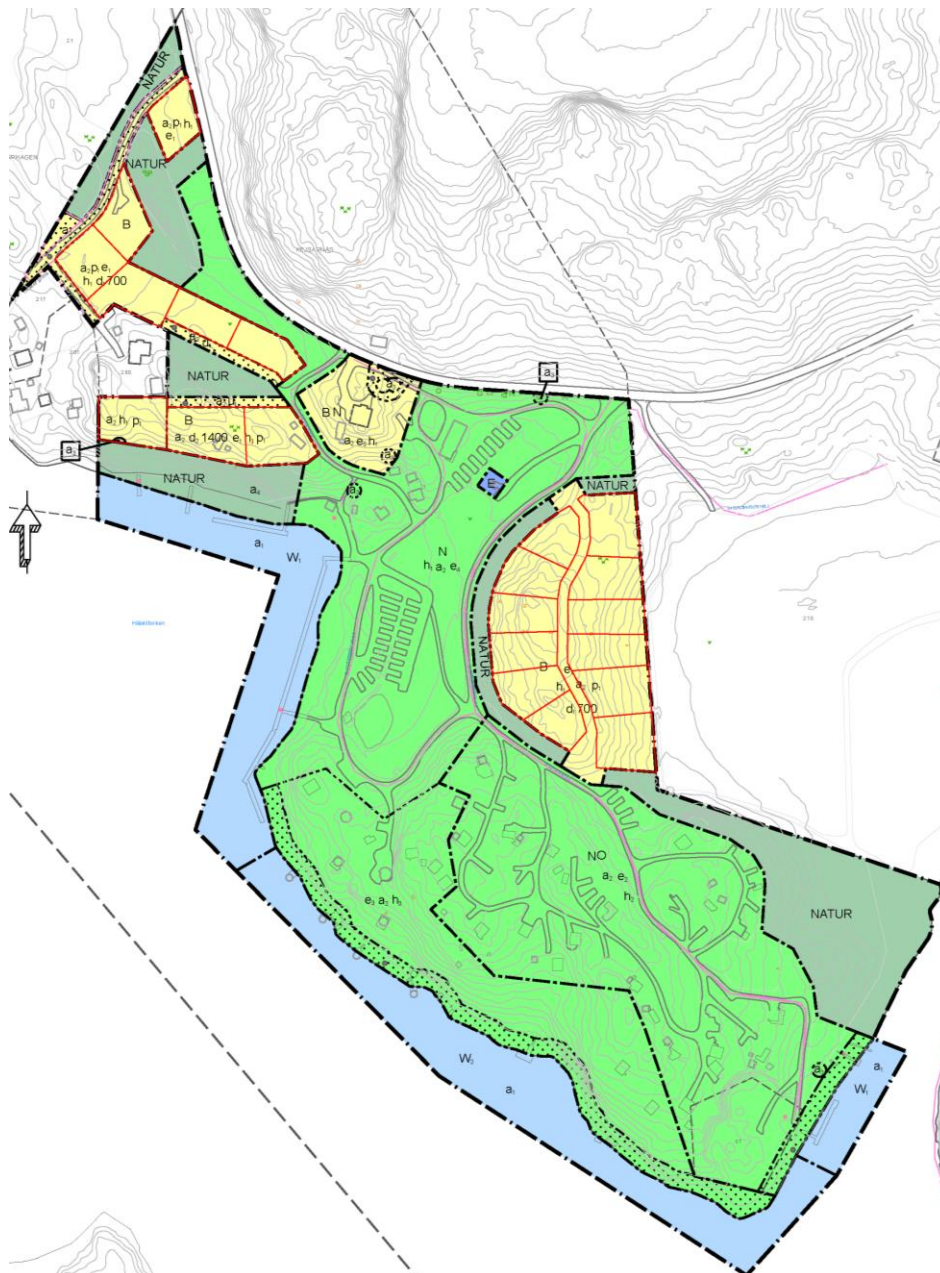
Denna del av planhandlingen har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

4.1. Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Fastighetsägarna, tillika initiativtagare till planprojektet, ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

4.1.1. Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att avstyckningar från fastigheten Kejsarnäs 2:9 kommer att ske i enlighet med föreslagen användning i detaljplanen. Detaljplanen innehåller egenskapsbestämmelser om minsta fastighet inom områden för bostäder men inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan om avstyckning som hanteras av Lantmäteriet efter planen fått laga kraft. Avsikten är att marken som planläggs för BN (bostäder, friluftsliv och camping) fortsatt hyrs ut som bostad och inte styckas av från Kejsarnäs 2:9. Det finns möjlighet att stycka av den i framtiden om behovet finns.



Karta 1 Fastighetskonsekvenskarta. Visar ett förslag av de fastighetskonsekvenser som planförslaget innebär inom B. Totalt omfattas 23 691 m² av B inom Kejsarnäs 2:9. Övriga delar av planområdet som inte ligger inom B (Bostäder) kommer fortsätta tillhöra Kejsarnäs 2:9.

4.1.2. Rättigheter

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).



Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Följande rättighet kan bli aktuellt att skapa:

- Servitut för väg till bostadsfastigheter
- Ledningsrätt till bostadsfastigheter
- Servisledningar

Befintliga servitut inom Kejsarnäs 2:9:

Namn	Typ	Rättighet	Belastar
05-STA-787.1	Väg, parkering	Kejsarnäs 2:17, 2:81	Kejsarnäs 2:9
05-STA.993.1	Båtplats	Kejsarnäs 2:80	Kejsarnäs 2:9
05-STA.993.2	Väg, parkering, brygga	Kejsarnäs 2:80	Kejsarnäs 2:9
05-STA-918.1	Brygga, båtplats, parkering	Kejsarnäs 2:77	Kejsarnäs 2:9
05-STA-918.2	Väg	Kejsarnäs 2:77	Kejsarnäs 2:9
05-STA-279.1	Väg	Kejsarnäs S:1	Kejsarnäs 2:0
D202000002640:1.1	Väg, båtplats, parkering byggnad, uppställningsplats	Kejsarnäs 2:77	Kejsarnäs 2:9

Tabell 1 Servitut inom planområdet

Konsekvenser

Servitutsområdet 05-STA-787.1 och 05-STA.993.2 för tillfartsväg till Kejsarnäs 2:17, 2:81 och 2:80 planläggs som B med prickmark och ska kvarstå. Nya fastigheter öster om vägen ska ingå i nya servitut eller gemensamhetsanläggning för att kunna använda befintlig avfart. En ny gemensamhetsanläggning för väg kan ersätta servitut och skapas för både befintliga och nya bostäder.

Övriga servitut ligger inom befintligt gatusystem som inte bedöms påverkas negativt av planens genomförande utan kan fortsätta gälla. Till granskningskedet kommer servitutens konsekvenser ses över mer detaljerat.

Nya servitut behöver upprättas för bostäder som behöver nya vägdragningar till dem.

4.2. Tekniska frågor

4.2.1. Utbyggnad allmän plats

All allmän plats har enskilt huvudmannaskap och bekräftar befintlig markanvändning. Utbyggnad och skötsel är därför redan ordnat. Allmän plats inom planområdet består av naturmark som inte kräver någon utbyggnad. Mindre skötsel kan bli aktuellt men tanken är att den ska hållas orörd.



4.2.2. Utbyggnad kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för ansökan om fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Vid utbyggnad, markarbete och byggnation av kvartersmark ska naturvärden bevaras i möjligaste mån eftersom störst påverkan på naturvärden sker då. När bebyggelsen är färdigställd anses risken på naturvärden vara mindre.

4.2.3. Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avlopp

En ny anläggning för bostäderna behöver tillkomma eftersom planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatör ansvarar för kostnader kopplad till denna och dragnings av ledningar. Inför antagande av detaljplanen kommer skriftligt VA-avtal tas fram som bekräftar ansvaret för privat VA.

Till granskningskedet kommer en VA-utredning genomföras för att tydliggöra hur VA-lösning för tillkommande byggnader föreslås att ske.

Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Dagvattnet bör så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten.

4.2.4. Utbyggnad infrastruktur

Idag finns det tre befintliga avfarter till planområdet från väg 818. Vid planens genomförande ska befintliga väganslutningar användas och inga nya tillskapas. Om det skulle vara aktuellt med nya kräver det väghållarens (Trafikverket) godkännande. Det är fastighetsägarens ansvar att söka om tillstånd för detta.

Nya bostadsfastigheter som ska använda befintliga väganslutningar från campingområdet behöver upprätta nya servitut mellan sin fastighet och väg 818 som kommer belasta Kejsarnäs 2:9. För att säkra mark för vägar till respektive fastighet i plankartan planläggs det ett 6 meter brett område med prickad mark (marken får ej bebyggas).

4.3. Ekonomiska frågor

4.3.1. Planekonomisk bedömning

Detaljplanen berör endast kvartersmark och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och således bedöms inga kostnader för utbyggnad av detaljplanen beröra kommunen.

4.3.2. Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägarna och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Planavgift anses därmed erlagd och ingen planavgift tas därmed ut i samband med bygglovsprövningen.



4.3.3. Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas om hand av flera fastigheter ihop, till exempel vägar eller vatten- och avloppsledningar. Lantmäterimyndigheten beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas samt fördelar andelstal för utförande, drift och underhåll. Vatten och avlopp (VA) inom planområdet avses förvaltas av gemensamhetsanläggningar.

Det kan bildas gemensamhetsanläggningar inom planområdet för VA, bryggor, vägar och natur.

4.3.4. Drift allmän plats

Fastighetsägarna och/eller gemensamhetsanläggning ansvarar för drift och skötsel av allmän plats som har enskilt huvudmannaskap.

4.3.5. Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det innebär att fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar och ledningar för de ändamålen. Fastighetsägaren ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

4.3.6. El, energi, tele och fiber

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Nya installationer för att tillgodose områdesförsörjningen av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Nya ledningar ska placeras i det befintliga och tillkommande vägnätet. Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Vid behov av ledningsflytt vid genomförande av detaljplanen ska denna bekostas av byggherren.

4.4. Organisatoriska frågor

När detaljplanen fått laga kraft kan ansökan om lov och fastighetsrättsliga åtgärder enligt detaljplanen prövas.

4.4.1. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas i detta ärende då det inte finns behov av att reglera kommunens och exploatörens åtagande och skyldigheter i samband med planens genomförande.

4.4.2. VA-avtal

Ett VA-avtal ska tecknas inför antagande av detaljplanen. Syftet med VA-avtalet är att exploatören förbinder sig att utföra, iordningställa och bekosta vatten- och avloppsanläggningar, inklusive erforderliga anordningar för dagvattenledning.

Avtalet reglerar även att vid det fallet kommunen skulle bli skyldig att ordna vattentjänster enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster kommer VA-huvudmannen att undersöka om



behovet kan tillgodoses genom befintlig VA-anläggning. VA-huvudmannen har rätt men inte skyldighet att ta över befintlig VA-anläggning mot skälig ersättning.

Vid inrättande av verksamhetsområde och tillhandahållande av vattentjänster genom en allmän VA-anläggning har kommunen rätt att debitera fastighetsägarna anslutningsavgift enligt gällande taxa.

4.5. Prövning enligt annan lagstiftning

Det kan bli aktuellt att bryggor och bastuflottar kräver ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Det kan också räcka med en anmälan hos Länsstyrelsen. Tillstånd för vattenverksamhet görs först med ett undersökningssamråd med Länsstyrelsen och andra berörda. Själva ansökan om tillstånd görs hos mark- och miljödomstolen.

4.6. Upplysningar

Bygglovsbefriade åtgärder

Vid ansökan om bygglov enligt de nya bygglovsreglerna från 1 december 2025 gäller särskilda regler för planområdet. Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret vilket medför att trots allmänna bygglovsbefriade åtgärder är det inte möjligt att utan bygglov bygga ett komplementbostadshus. Det är regleringarna i detaljplanen som gäller. I övrigt är det möjligt att använda de bygglovsbefriade åtgärderna. De allmänna bygglovsbefriade åtgärderna gäller endast för användningen B (Bostäder) och inte N (Camping) och O (Tillfällig vistelse), enligt 10 kap. §§ 2, 2a, 2b PBL.

Fornlämningar

Det finns inga uppgifter om fornlämningar i planområdet. Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland (2 kap. kulturmiljölagen).

Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Hänsyn till fåglar

Generell hänsyn för fåglar rekommenderas för att undvika att skada eller döda individer eller förstöra bon genom att avverking av träd, gallring av sly eller anläggningsarbeten inte påbörjas under fåglarnas häckningsperiod 1 april och 15 augusti.

5. Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.



5.1. Kommunala

En ansökan om planbesked för upprättande av ny detaljplan inom fastigheten Kejsarnäs 2:9 som avser att fastställa befintlig verksamhet samt möjliggöra viss utveckling av verksamheten och nya bostadstomter för fritidsändamål hanterades i samhällsbyggnadsnämnden Dnr: SBF-2023-7.

Beslut om positivt planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden den 30 augusti 2023 § 72. Beslutet fattades i enlighet med den ansökan om planbesked som sökande skickade in.

5.1.1. Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Söderköpings kommun bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § MB att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att tas fram.

Bedömningen är gjord utifrån flera aspekter som sammanställts i dokumentet *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. De aspekter som nämns är kopplade till upphävande av strandskyddet, risk för påverkan på riksintressen och höga naturvärden samt i anspråkstagande av jordbruksmark. Genom att hantera och utreda frågorna i planhandlingarna kan påverkan begränsas och effekterna beskrivas. Planens miljöpåverkan är begränsad i omfattningen då det är ett mindre planområde som redan är i anspråkstaget.

Ställningstagandet är baserat på en analys som redovisas i miljöchecklistan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan för del av Kejsarnäs 2:9”.

5.1.2. Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 26 maj 2026, § 47 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

5.1.3. Befintliga detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

5.1.4. Planbesked

Planansökan om upprättande av en ny detaljplan inom fastigheten Kejsarnäs 2:9 avser att fastställa den verksamhet som utövas på platsen idag (camping). Den nya detaljplanen avser även att möjliggöra för en viss utveckling av verksamheten samt nya bostadstomter inom fastigheten. Viktiga frågor för planarbetet som lyftes var strandskydd och naturvärden. I tidigt skede bedömdes utredningsbehovet vara: dagvattenutredning, naturvärdesinventering och VA-

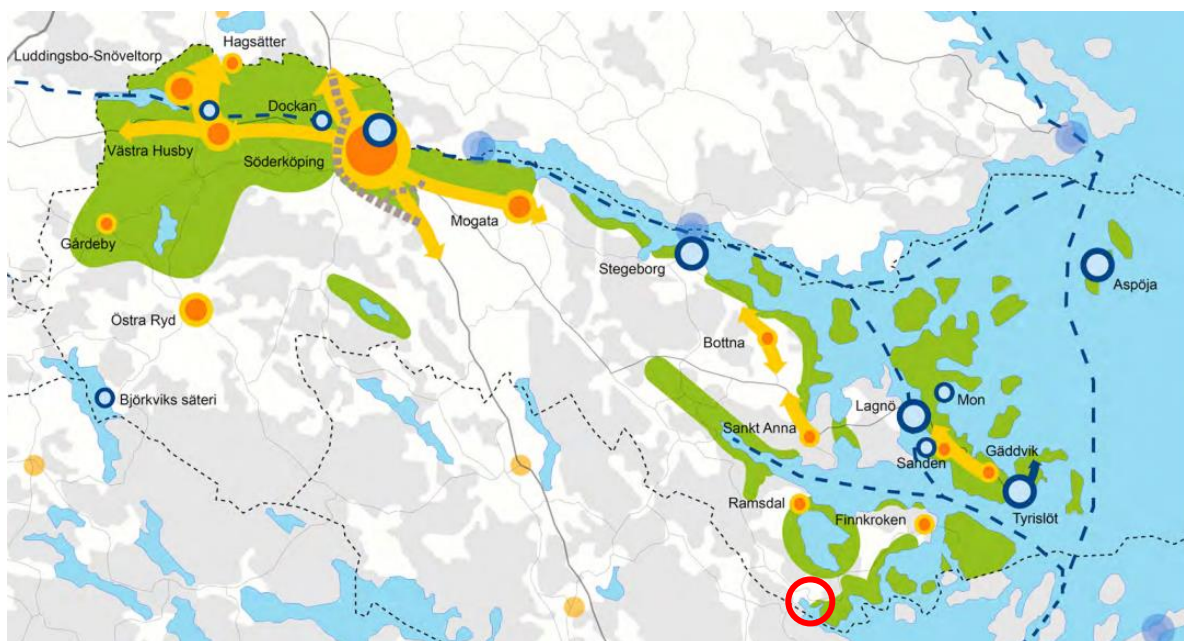


utredning. Beslut om positivt planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden 2023-08-30 § 72 (Dnr SBF-2023-73).

5.1.5. Översiktsplan

För planområdet gäller:

- Översiktsplan för Söderköpings kommun 2015–2030, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-04 § 113
- Tematiskt tillägg till översiktsplanen för Söderköpings kommun – lokalisering av vindkraftverk, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-24



Figur 5 Markanvändningskarta i gällande översiktsplan. Planområdets lokalisering är markerat med röd cirkel.

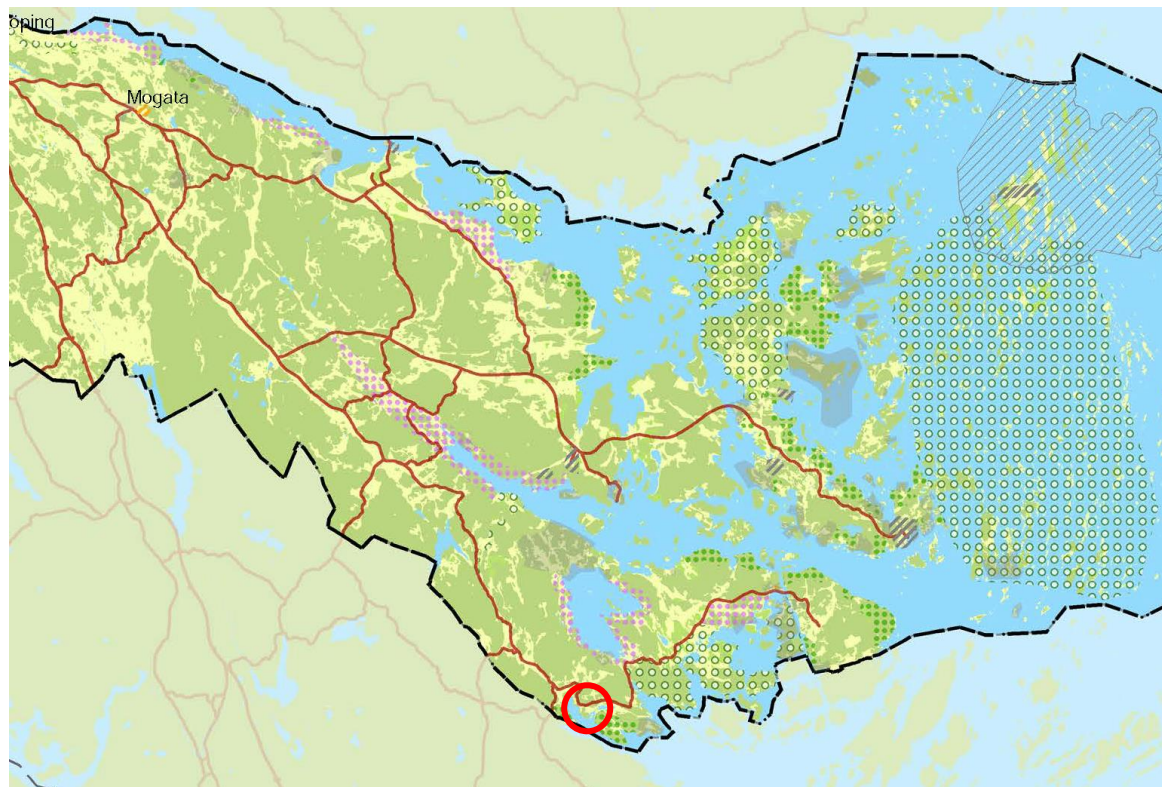
Planförslaget bedöms inte stämma överens med gällande översiktsplan eftersom planförslaget medger en annan markanvändning än översiktsplanen. I översiktsplanen pekas planområde ut som natur/kultur/rekreation, där naturvärden och landskapsbilden specifikt ska beaktas.

Delar av planförslaget stämmer till viss del överens med översiktsplanen. I översiktsplanen beskrivs bland annat för att det ska vara möjligt att utveckla turismen och besöksnäringen behöver det finnas bra besöksnoder med ett utbud av boendeanläggningar, båtplatser, möjligheter att äta och genomföra aktiviteter. Det är också viktigt att vissa delar av upplevelseområdena tillåts vara bärare av det orörda, tysta och äventyrliga. Planförslaget möjliggör en utveckling där intresset för besöksnäring och boendeanläggning behöver vägas mot det tysta, orörda och naturvärden.

Skärgården har även höga natur- och kulturvärden som gör det viktigt att bevara naturområden för framtiden när områden utvecklas. Det är även viktigt med landskapsbilden, biologisk mångfald och rörligt friluftsliv.



Översiktsplanen skriver att strandskyddsdispenser ska ges med restriktiv hållning i områden som tillhör större opåverkade områden och obebyggda öar. Dispens bör vara möjligt inom utvecklingsområden och områden där strandskyddet saknar sin funktion. Planområdet angränsar till ”stora opåverkade områden” enligt översiktsplanen.



- Område med stora naturvärden
- Stora opåverkade områden
- Skydd för landskapsbilden
- Spårvägsreservat

0 2,5 5 10 Kilometer © Lantmäteriet

KARTA 4



Översiktsplan 2015-2030
Områden med särskilda hänsyn

2015-09-17
Antagandehandling

Figur 6 Utklipp av karta 4 över områden med särskild hänsyn i Översiktsplan 2015–2030. Planrådets lokalisering är markerat med röd cirkel.

Planområdet ligger inom tematiskt tillägg för vindkraftverk. Kartan för antagandehandling (2009-04-29) visar att planområdet är lokaliserat inom område där vindkraft inte bör etableras på grund av motstående intressen.

5.2. Regionala

Skärgårdsprogram för Östergötland och Kalmar län

Utveckling av kust och skärgård är ett långsiktigt mål för Söderköpings kommun, vilket understryks av utvecklingsprogram för Östergötlands skärgård som har tagits fram av Region



Östergötland och Region Kalmar län i samråd med Söderköpings, Norrköpings, Oskarshamn, Mönsterås, Valdemarsviks och Västerviks kommuner.

Programmet tar sikte på år 2040 och har som mål att skapa förutsättningar för att bo, leva och bedriva verksamhet i skärgården, skapa ändamålsenlig infrastruktur och transporter samt utveckla och ta vara på skärgårdens natur-, kultur-, och rekreationsvärden.

5.3. Mellankommunala intressen

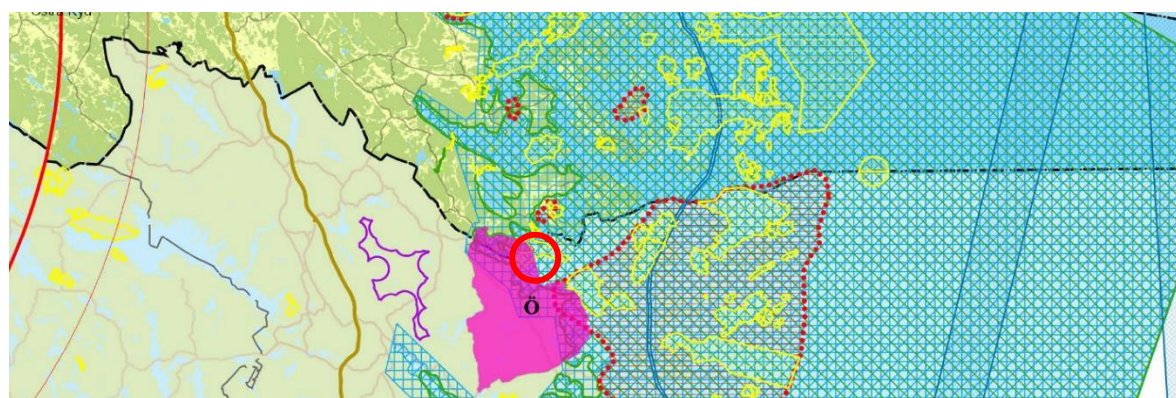
Söder om planområdet, på andra sidan viken, ligger Valdemarsviks kommungräns. Från planområdet är det cirka 15 kilometers bilväg till Valdemarsviks tätort som nås via väg 818 och 815.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga konsekvenser för något mellankommunalt intresse.

5.4. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.



Teckenförklaring

- Övrigt influensområde, försvarsmakten
- Stoppområde för höga objekt
- Influensområde för lufttrum
- Vindbruk
- Riksintresse för väg (befintlig)
- Riksintresse för väg (planerad)
- Riksintresse för sjöfart (befintlig farled inkl. buffertzoner)

- Natura 2000
- Kulturmiljövård
- Naturvård 3 kap 6 § MB
- Friluftsliv 3 kap. 6 § MB
- Turism och friluftsliv 4 kap 2§ MB
- Obruten kust 4 kap. 3§ MB

0 3,75 7,5 15 Kilometer © Lantmäteriet

KARTA 1

Översiktsplan 2015-2030
Riksintressen
2015-09-17
Antagandehandling

Figur 7 Utklipp av karta 1 över riksintressen i Översiktsplan 2015–2030. Planområdets lokalisering är markerat med röd cirkel.

5.4.1. Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård 3 kap. 6 § miljöbalken – Östergötlands skärgård (NRO 050 68). Riksintresset kännetecknas av en relativt opåverkad skärgård med



biologiska och kulturella värden samt ett rikt fågelliv. Riksintressets omfattning sträcker sig över Norrköpings, Söderköpings och Valdemarsviks kust.

Konsekvenser

Planområdet är redan i anspråkstaget vilket gör att värden i riksintresset inte är lika tydliga som på andra platser inom riksintresset. Genom att inventera naturvärden i tidigt skede har planförslaget anpassats efter de värden som finns idag. Påverkan på naturen är som störst vid byggnation och markarbete för ny infrastruktur. Vid genomförandet av planen bör extra hänsyn tas till känsliga naturvärden. När bebyggelsen är färdigställd anses risken på naturvärden vara mindre, även om det finns risk för påverkan av ökat slitage när fler vistas inom området.

5.4.2. Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § miljöbalken – Östergötlands skärgård (FE 07). Riksintresseområdets värden beskrivs bland annat med vidsträckta och finskurna skärgård med mosaiker av land- och vattenområden som är av stort värde för friluftslivet. Utövande av friluftaktiviteter är starkt knutna till de många höga natur- och kulturvärden som utgör populära besöksmål och är viktiga för turistnäringen.

Konsekvenser

Planförslaget förstärker riksintressets värde i form av möjligheterna till vattenknutna aktiviteter. Stränderna inom planområdet är till största del ianspråktagna av bryggor men det är av vikt att fortsatt hålla dessa öppna för allmänheten. Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden för friluftslivet innefattar att planområdets karaktär med möjligheter till båtliv, fiske, bad, vandring med mera bibehålls. Vidare är det viktigt att stränder och andra attraktiva områden fortsätts hållas allemansrättsligt tillgängliga, liksom fortsatt underhåll och tillgång till befintliga badplatser, båtramper, vandringsleder etcetera.

5.4.3. Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikation, MSA-området för inflygningen till Linköpings flygplats, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Ett MSA-område syftar till att säkerställa att byggnader kring militär flygplats inte överskrider en maximihöjd och möjliggör därför en visuell inflygning.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom bebyggelsen anpassas i höjd efter omgivningens bebyggelse och är inte högre än 45 meter.

5.4.4. Totalförsvaret

Planområdet är beläget inom påverkansområde för Försvarmakten (väderradar Vilebo). Enligt 3 kap. 10 § miljöbalken ska riksintressen för totalförsvaret vid vissa fall ges företräde vid avvägning mot andra riksintressen. Försvarmakten har därmed i ett tidigt skede givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Försvarmakten har dock valt att inte yttra sig i det rubricerade ärendet vid det skedet.



Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

5.4.5. Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § miljöbalken – Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland från Oskarshamn till Arkösund. Riksintresset kännetecknas av särskilt höga värden för turism och rörligt friluftsliv som ska beaktas vid exploatering och i anspråkstagande av mark inom riksintresset.

Konsekvenser

Föreslagen användning bedöms vara förenligt med riksintresse för friluftsliv och gynna möjligheten till de friluftaktiviteter som beskrivs i riksintresset. Planen kan gynna vattenanknutna friluftaktiviteter och möjligheten att komma till och vistas inom riksintresset. Planförslaget kan berika upplevelsen genom att möjliggöra bland annat övernattning, service och tillgänglig infrastruktur. Vid genomförandet är det viktigt att bevara och inte påverka naturvärden eller göra inskränkning på allemansrätten.

5.4.6. Obruten kust

Planområdet ligger inom riksintresse för obruten kust 4 kap. 2 § miljöbalken – Östergötlands kust och skärgårdsområden. Riksintresset är beläget mellan Norrköping och Oskarshamn. Här ska större etableringar och anläggningar förbjudas för att möjliggöra en tillgänglig kustlinje och bevara höga natur- och kulturvärden.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen större industri eller etablering och bedöms därför inte påverka riksintresse för obruten kust negativt.

5.5. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

5.5.1. Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



Figur 8 Jordbruksblock (2025) inom Kejsarnäs 2:9 markerade inom röd cirkel. (Kartunderlag från Länsstyrelsen Östergötland)

Inom planområdet finns det två områden som tidigare brukats som jordbruksmark och är markerade jordbruksblock (år 2025) av Jordbruksverket. Total areal på dessa är cirka 1,67 hektar. Det orangea området i figur 8 ligger inom ägoslag åkermark och i kategori stödberättigande. Det gröna området i figur 8 ligger inom ägoslag åkermark – permanent gräsmark och i kategori ej stödberättigande. Fram till 2021 syns det på ortofoton att jordbruksmarken brukats.

Planområdet består av ett tidigare mosaiklandskap med jordbruksmark som planläggs för camping och tillfällig vistelse, vilket är samma markanvändning som det är idag. Jordbruksmarken är till stor del i anspråkstagen för väg och anläggning genom annan markbeläggning och funktion och karaktären på landskapet är förändrad. Marken är dessutom svår att bruka och består av mindre osammanhängande arealer.



Konsekvenser

Platsen har länge använts som camping och jordbruksarealen har minskat och blivit svårbrukad på grund av osammanhängande områden. En annan lokalisering av verksamheten bedöms inte vara aktuell. Skärgårdslandskapet i närområdet har samma värden som planområdets lokalisering och annan jordbruksmark hade då tagits i anspråk. Inom planområdet finns det en befintlig verksamhet som möjliggörs att utvecklas. Planområdets lokalisering ger en fördel genom att det redan finns väganlutning och infrastruktur inom och till planområdet samt det kustnära läget. Jordbruksblocken har tidigare legat inom kategorin gård/miljö och varit stödberättigande men sen år 2025 är de inte längre det, vilket visar på att mark inte används som jordbruksmark längre.

5.5.2. Oexploaterade områden

Enligt 3 kap. 2 § miljöbalken skall stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Planområdet ligger inte inom stora opåverkade områden enligt gällande översiktsplan och bedöms därför inte vara ett oexploaterat område. Historiska kartor visar att det funnits ingrepp i naturen sedan 1960-talet.

5.5.3. Ekologiskt särskilt känsliga områden

I framtagna naturvärdesinventering (EnviroPlanning 2025) identifierades inga generella biotopskydd. Det finns fem naturvärdesbiotoper med påtagligt naturvärde och visst naturvärde. Inventeringen konstaterar att på grund av pågående markanvändning finns det redan störningar på platsen som bidrar till att naturvärden inte är högre. Utredningen förslår generellt åtgärder som kan öka naturvärdet.

5.6. Miljökvalitetsnormer

Regeringen har meddelat vissa föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

5.6.1. Luft

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft och Bulleranalys) luftföroreningskarta som är framtagna på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund bedöms luftkvaliteten inom planområdet som god. Utifrån de förutsättningar som finns i nuläget, med måttlig trafik och inga instängda bebyggda områden, bedöms luftkvaliteten som god och miljökvalitetsnormerna för utomhusluft riskerar inte att överskridas till följd av att planförslaget genomförs.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft.

5.6.2. Vatten

Dagvatten från planområdet rinner ut i vattenförekomst Orren (SE581520-165000), vilket är del av Östersjön. Vattenförekomsten har statusklassning måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och tillkomst/härkomst naturlig. Beslutad miljökvalitetsnorm är att förekomsten



ska uppnå god ekologisk status 2039. För kemisk status finns det undantag för bland annat kvicksilver och difenyleter.

Konsekvenser

Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Orren.

5.6.3. Buller

Längs den norra delen av planområdet går väg 818. Trafikflödet längs vägen bedöms inte generera någon betydande störning i form av trafikbuller.

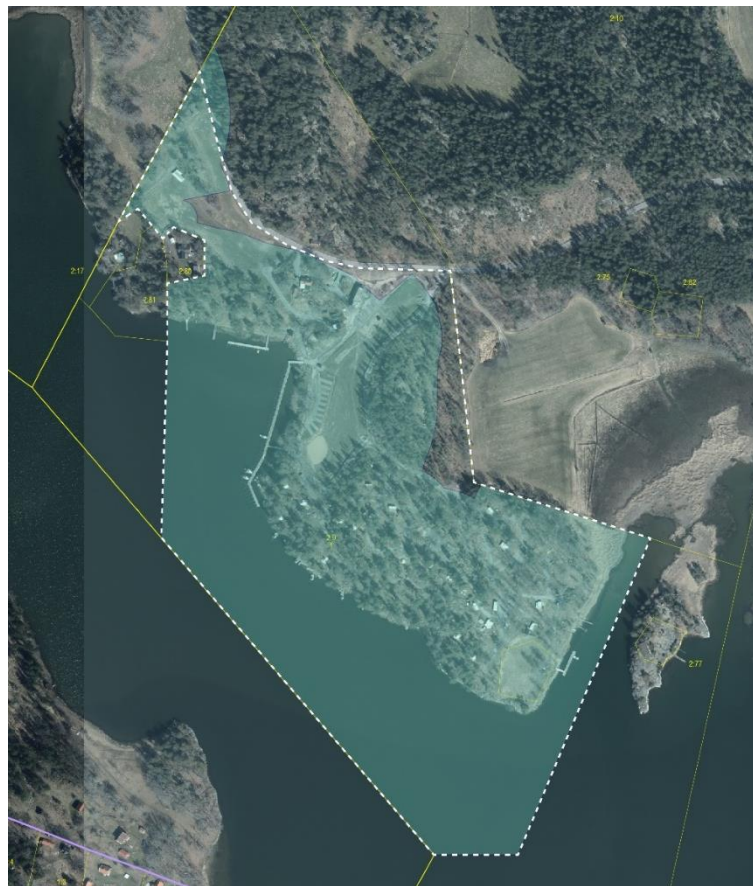
Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer för buller berörs inte då varken väg 818 eller tillkommande bostäder avser sådana åtgärder eller någon verksamhet som bidrar till en ökad störning i form av buller.

5.7. Miljö

5.7.1. Strandskydd

Strandskyddet finns till för att människor ska kunna röra sig fritt längs stränder och nyttja den strandnära zonen för bland annat rekreation, bad och fiske samtidigt som växter och djur knutna till stränder ska kunna fortsätta leva i sin miljö. Delar av planområdet omfattas av utökat strandskydd om 150 meter på land och 300 meter på vatten, övrig strandlinje omfattas av 100 meter strandskydd, se figur 9.



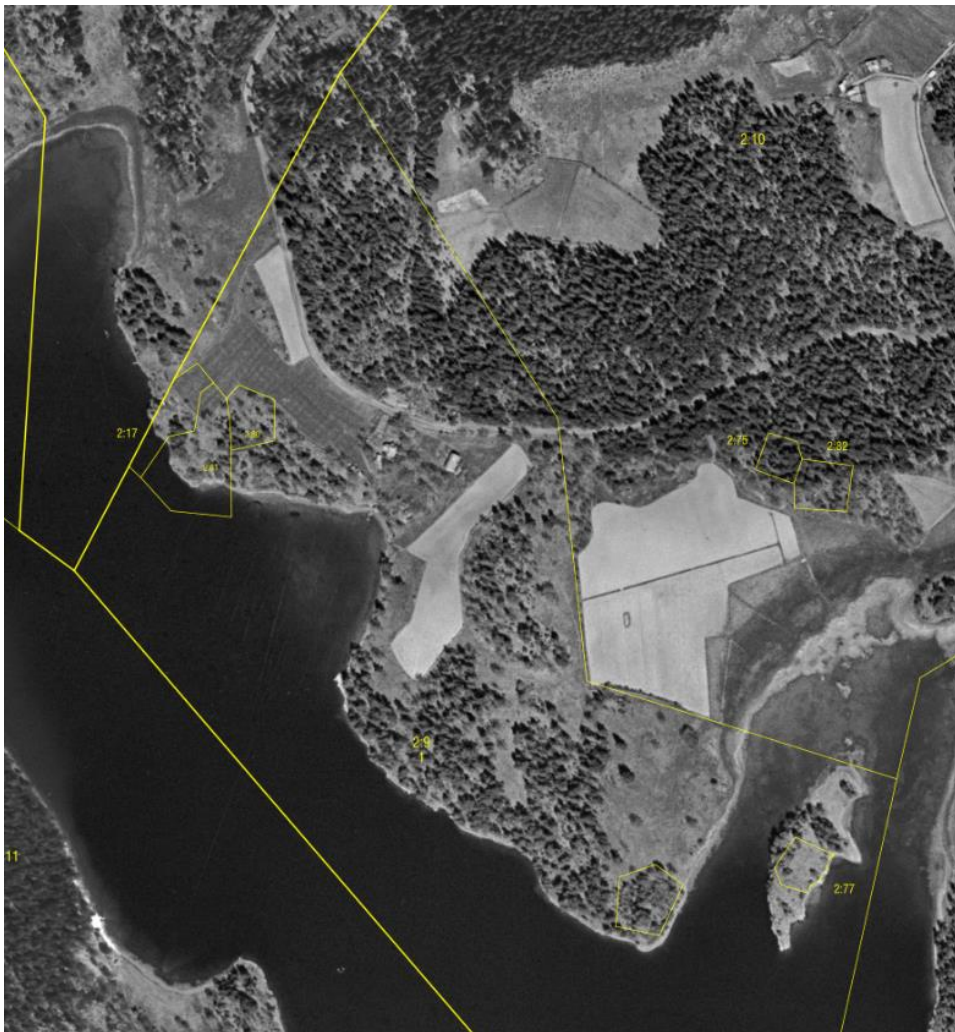
Figur 9 Strandskydd inom planområdet markerat med turkos yta. (Kartunderlag från Lantmäteriet)



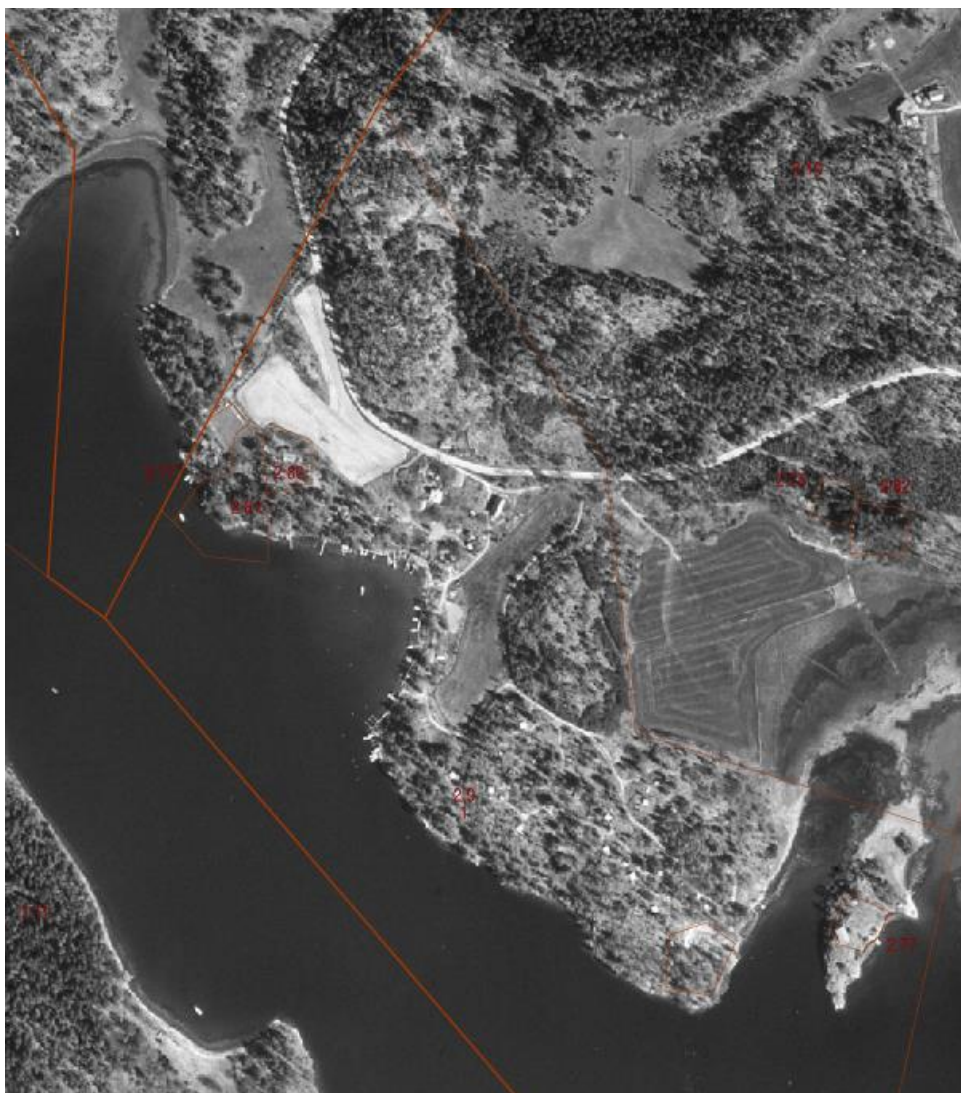
Campingområdet och flera av bostadstomterna ligger inom strandskyddat området. Planförslaget innebär påverkan på strandskyddet genom bland annat anläggande av bryggor, markarbete för väg och infrastruktur inom strandskyddet samt ny bebyggelse och ökad aktivitet. Vid genomförande av detaljplanen kommer strandskyddet upphävas enligt egenskapsbestämmelse i plankartan för att möjliggöra campingverksamheten, bryggor, vägar samt föreslagna bostadstomter. Kommunen får upphäva strandskydd enligt särskilda skäl 7. kap. 18 e § p 1–6 MB. Skäl för upphävande av strandskyddet:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

På fastigheten har det under länge tid (åtminstone sedan 1950-talet) funnits en gårdsbildning som utvecklats till campingområde under 1990-talet, se ortofoton från 1959 respektive 1995 i figur 10 och 11.



Figur 10 Ortofoto från 1959 som visar gårdsbildning och enstaka bryggor som finns än idag. Källa: Lantmäteriet



Figur 11 Ortofot från 1995 som visar vägar, bryggor och campingstugor som finns än idag. Källa: Östgötakartan

När planområdet bestod av gårdsbildning med omkringliggande jordbruksmark fanns det bryggor i viken som blev fler när campingen och stugbyn etablerades. Under tidigt 2000-tal byggdes gemensamma båtbyggor vid viken. Detta visar att strandlinjen har varit i anspråk under länge tid och saknar därför betydelse för strandskyddets syfte.

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

För att nyttja bryggorna och angöra till campingen behöver anläggningen ligga vid vattnet. För att inte ta ny strandlinje i anspråk regleras placering av småbåtshamn till del av planområdet där bryggor funnits under längre tid.

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,



Campingen har begränsad påverkan på strandskyddets syften och är lokaliserad i ett område med låg bebyggelsegrad och lågt bebyggelsestryck. Det strandnära läget innebär en fördel för dess funktion och är en fördel som inte kan uppnås utanför strandskyddat område eftersom båtbyggor behöver ligga vid strandlinjen för dess funktion.

I den kommunala översiktsplanen står det att strandskyddsdispenser ska ges med restriktiv hållning i områden som är opåverkade och obebyggda öar. Det bör däremot vara möjligt med dispens inom utvecklingsområden och områden där strandskyddet saknar sin funktion.

Åtgärder inom strandskyddsområdet påverkar strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Platsen har varit anspråkstagen under längre period och fastigheten har varit ianspråktagen för bebyggelse och camping före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft 1 juni 1975. Den småbåtshamn som har utvidgats behöver utifrån sin funktion ligga i strandnära läge.

Konsekvenser

I detaljplanearbetet har naturvärden utretts där det konstaterats att strandskyddets värden är relativt låga på grund av en befintlig påverkan av mänsklig aktivitet. Campingen har en stor fördel att vara placerad nära strandlinjen för att bedriva verksamheten vilket kan motivera upphävande av strandskyddet. Marken är dessutom redan anspråkstagen sedan flera år tillbaka vilket gör att strandskyddets syfte om allemansrättslig tillgång har minskat betydligt. Det kommer finnas fortsatt möjlighet för allmänheten att ta sig till platsen och nya byggnader inom glamping- och stugbyområdet får inte placeras närmare än 10 meter från strandlinjen där höga naturvärden har pekats ut. Detta är även för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, i enlighet med strandskyddets syfte.

5.7.2. Dagvatten

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten.

Dagvatten från planområdet har vattenförekomst Orren (SE581520-165000), vilket är del av Östersjön, som recipient.

Dagvattnet bör så långt möjligt renas lokalt med naturliga metoder som infiltration till grundvattnet, avdunstning och fördröjningsmagasin. Genom att leda dagvattnet över grönytor fås både en fördröjande och en renande effekt. Det finns inom planområdet en damm som är anlagd på mark som tidigare brukats som jordbruksmark. Den är cirka 0,07 hektar stor och har beskrivits i naturvärdesinventeringen (EnviroPlanning 2025) som öppen vattenyta utan synlig vattenväxlighet och grumligt vatten. Dammen ligger i ett lågområde och saknar närliggande naturliga småvatten vilket indikerar på att den är konstgjord.

Konsekvenser

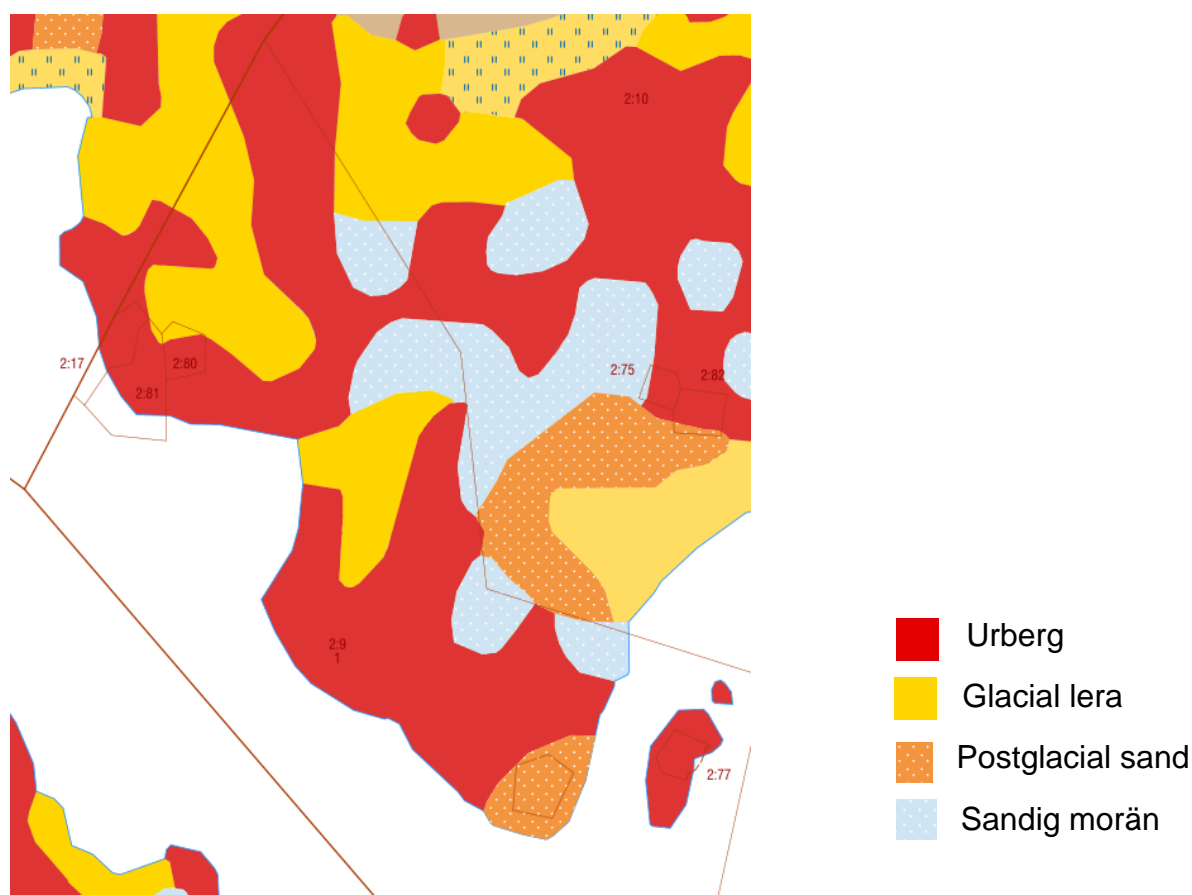
Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för Orren. Detaljplanen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Enligt Söderköpings VA-policy (antagen 2025-05-12) ska dagvatten som uppstår på kvartermark i första hand tas omhand inom kvartermark. Dagvatten ska även reduceras,



fördröjas, renas och regleras så att belastningen på recipienter och ledningsnät begränsas. I plankartan begränsas utnyttjandegraden inom varje byggrätt. Det gör att mängden hårdgjord yta begränsas och det finns utrymme för dagvattenåtgärder. Dammen inom campingområdet ska fortsatt ha kvar sin funktion som fördröjning och bör inte försvinna eller byggas över.

5.8. Geotekniska förhållanden

Planområdet består främst av urberg men även lera där det har varit jordbruksmark och sand vid södra udden inom planområdet. Kartunderlag från SGU visar att mark som består av urberg och morän har en medelhög genomsläpplighet. Lera har en låg genomsläpplighet medan sand har en hög.



Figur 12 Kartan visar jordarterna som finns belägna inom området. (Kartunderlag tillhandahållen av Sverige geologiska undersökning (SGU)).

En geoteknisk besiktning inför detaljplan (Sweco, 2026) har tagits fram över planområdet. Utredningen utredde även möjligheten till byggnation norr om väg 818 vilket inte inkluderas längre i planhandlingarna.

Västra planområdet som planläggs för bostäder utgörs av ett lägre liggande parti av finjordar av lera alternativt silt. Viss kupering finns i form av ett mindre höjdparti som utgörs av morän alternativt berg i dagen. Sticksonderingar har stannat i fast finjord efter cirka 1 meter som mest. Det är oklart hur mäktig finjordarna är. Blöt finjord observerades på sticksond på cirka 0,5 meter djup i flertalet sticksonderingar. Grundvattennivån bedöms således vara ytlig i området.



Östra planområdet där det också planläggs för bostäder utgörs av ett höjdområde. Höjdpartiet i sig utgörs av ytligt berg under 1–3 decimeter matjord alternativt av berg i dagen. Generellt är lutningarna flackare jämfört med norr om väg 818.

PM geoteknik (Sweco 2026) konstaterar att stabiliteten för jord bedöms vara god eftersom det finns marklutningarna i kombination med ett ringa djup för eventuella finjordar alternativt ytligt berg. Höjdpartierna bedöms som torra vilket medför att den bedömda grundvattennivån ligger i anslutning till bergytan. Det är även gynnsamma förhållanden avseende sättningar.



Figur 13 Översiktskarta över undersökningsområden, 1-4. Undersökningsområden med berg i dagen representeras av ljusröda polygoner. Undersökningsområden är ungefärligt inritade. Blåa linjer representerar ungefärligt berg i dagen från geoteknisk undersökning (Sweco 2026).

Den bergtekniska undersökningen visar att undersökningsområde 1, område i öster i figur 13, har en berghäll som är cirka 35 meter lång, cirka 10 meter bred och upp till cirka 3 meter hög. Hällen stupar brant mot sydväst. Vid släntfot observerades flera större lösa block.

Undersökningsområde 2 ligger utanför planområdet och består av flera lösa block.

Undersökningsområdet 3 består av lägre bergslänter som stupar medelflakt mot söder, mot havet. Vid släntfoten observerades flera mindre lösa block. Hällområdet bedöms vara storblockigt.



Undersökningsområde 4 består av ett hållområde med delvis övervuxna hållar och stor omfattning av vegetation och mossa. Området består av flathållar samt medelhöga bergskärningar. Bergskärningar bedöms naturliga och är lokaliserade i södra delen av delområdet, skärningar stupar brant mot sydväst. På den östra delen av undersökningsområde 4 observerades inget berg i dagen utan består endast av vegetation och mossa. Hållområdet bedöms vara storblockigt med inslag av småblockiga partier som observerades huvudsakligen inom de topografiskt högre belägna delarna av området. Nedanför bergskärningar observerades flera lösa block vid släntfot.

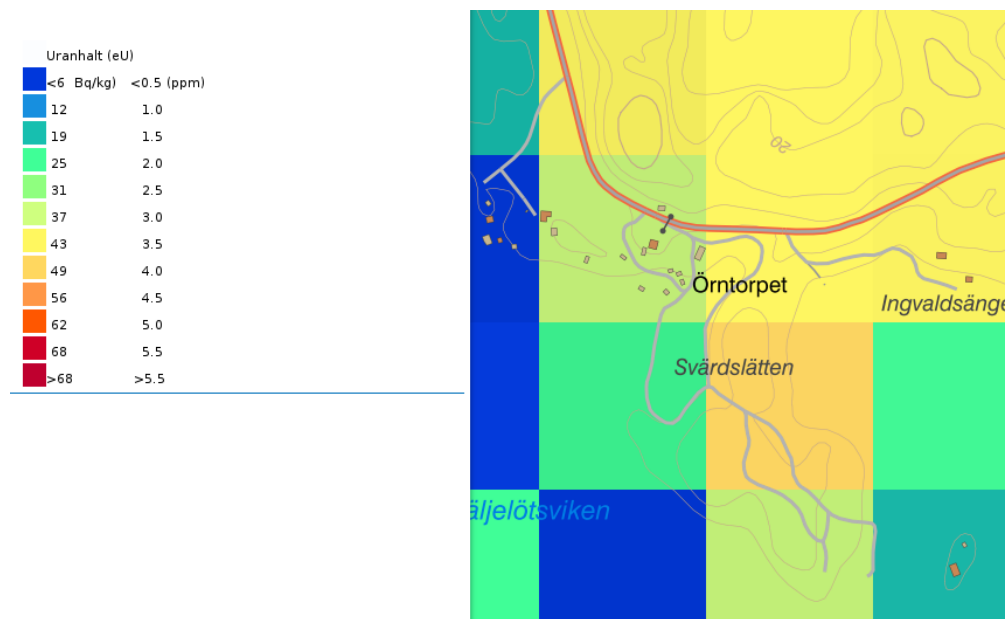
Sammanfattningsvis bedöms det finnas goda möjligheter för ytlig grundläggning i form av platta på mark (lera, morän eller berg) alternativt som plintgrund på berg för bostadshus upp till två våningar där byggnader planeras.

Konsekvenser

Undersökningsområde 1 planläggs som natur för att inte påverka hållen och lösa block. Område 3 planläggs till viss del som bostäder och natur närmast strandlinjen. Område 4 planläggs som bostäder där områdets bergtekniska förutsättningar behöver tas i beaktande vid kommande byggnation.

5.8.1. Radon

Översiktligt kartunderlag från SGU visar generellt låga halt halter av uran, se figur 14. Vid byggnation ska Boverkets byggregler följas som anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning vid byggande av nybyggnation. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket det kan göra lokalt, ska byggnader som används för regelbunden vistelse uppföras på ett radonsäkert sätt.



Figur 14 Kartering av gammastrålning uran, även känt som radon. (Kartunderlag tillhandahållen av Sverige geologiska undersökning (SGU)).



Initialt tycks området vara av låg-/normalradonmark, Boverket rekommenderar att byggnader som minst ska vara radonskyddande även vid lågradonmark. I PM geoteknik (Sweco, 2026) rekommenderas kompletterande mätningar av radon när tjälen gått ur jorden och när grundvattennivån är lägre.

5.9. Hydrologiska förhållanden

I PM geoteknik (Sweco, 2026) konstateras att grundvattennivåerna är okända men förväntas vara höga i de låglänta områdena. Uppe på bergpartier kan det förväntas att grundvattennivån följer bergytan då inget tillrinningsområde finns. Dock kan eventuella instängda områden bli vattenfyllda av nederbörd och snösmältning.

Grundvatten förväntas inte bli ett problem för byggnader på höjdparter. Dock kan det finnas lokala områden där dagvatten kan bli instängt, vilket kan behöva hanteras.

5.10. Hälsa och säkerhet

Till planarbetet har inte någon markmiljöundersökning genomförts. Enligt Östgotakartan, tillhandhållen av länsstyrelsen omfattas planområdet inte av några kända föroreningar. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och expertis tillkallas.

5.10.1. Omgivningsbuller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA.

Väg 818 går norr om planområdet, enligt data från Trafikverkets nationella vägdatabas passerar 250–500 fordon per körbana /per dygn (ÅDT) vägsträckan vid planområdet. Hastigheten på vägen är 70 km/h. Planförslaget innebär ökad mängd trafik från bostäder som behöver uppnå krav på dBA vid fasad och uteplats. Trafikflödet längs vägen bedöms inte generera någon betydande störning i form av trafikbuller. Enligt Boverkets riktlinjer i publikationen ”Hur mycket bullrar vägen” går det att avläsa att en väg med 70 km/h och 700 fordon/dygn har ekvivalent ljudnivå under 60 dBA.

Konsekvenser

Utifrån riktlinjer kan alla bostadsfastigheterna uppnå godkända bullernivåer vid fasad. I planområdets nordvästra hörn finns en fastighet som ligger i anslutning till väg 818 där utformning och placering av byggnad behöver göras utifrån att skapa en bullerskyddad uteplats som uppnår 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detaljplanen medger inte åtgärder eller någon verksamhet som bidrar till en ökad störning i form av buller.

5.10.2. Risk för olyckor

Trafikverkets nationella vägdatabas visar att det inte finns någon rekommenderad väg för farligt gods inom eller i närheten av planområdet. EBH-kartan över förorenade områden som



Länsstyrelserna ansvarar över visar att det inte finns något identifierat förorenat område inom planområdet eller i dess närhet.

Konsekvenser

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risker eller påverkat av föroreningar. Om förorening påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten tillkallas.

5.10.3. Risk för översvämning

Enligt Östgötakartan (figur 15) tillhandahållen av Länsstyrelsen riskerar delar av det aktuella planområdet att översvämmas vid en framtida medelvattennivå om 270 cm över medelvattennivån (extremnivån).



Figur 15 Kartan visar beräknad framtida havsnivå på 2,7 meter. (Kartunderlag tillhandahållen av Länsstyrelsen Östergötland).



Konsekvenser

För att anpassa till framtida klimat föreslås inte ny bebyggelse med stadigvarig vistelse under nedre gränsen för framtida havsnivåer.

5.10.4. Risk för erosion

Översiktligt kartunderlag från SGU visar att strandlinjen vid södra udden som har postglacial sand enligt jordartskartan har potentiellt hög eroderbarhet. Övriga strandlinjer har ingen eller viss eroderbarhet.

Konsekvenser

Del av den södra udden ligger utanför planområdet. Närmast strandlinjen planläggs det som befintlig markanvändning, campingområde och tillfällig vistelse. För att säkerställa att byggnader inte placeras närmast strandlinjen planläggs en bufferzon på 10 meter där marken inte får förses med byggnad.

5.10.5. Risk för skred

SGU lutningsanalys över förutsättning för skred i finkornig jordart visar att det finns strandnära områden vid campingen samt grusgropen som pekas ut med förutsättning för skred, vilka också omfattas av postglacial sand, se figur 16.



Figur 16 Kartan visar aktsamhetsområden som finns belägna inom området. (Kartunderlag tillhandahållen av Sverige geologiska undersökning (SGU)).



Konsekvenser

Del av den södra udden ligger utanför planområdet. Närmast strandlinjen planläggs det som befintlig markanvändning, campingområde och tillfällig vistelse. För att säkerställa att byggnader inte placeras närmast strandlinjen planläggs en bufferzon på 10 meter där marken inte får förses med byggnad.

5.10.6. Risk för ras

Översiktligt kartunderlag från Skogsstyrelsen och SGU visar att planområdet inte ligger inom område där skogsbruk och exploatering kan orsaka ras.

I PM geoteknik (Sweco, 2026) bedöms det att inom undersökningsområde 4 som ligger inom planområdet föreligger risk för ras. Området nedanför släntfoten lutar svagt västerut, ner mot en väg, vilket medför risk för att block sätts i rullning. Rekommendationen är att bergrensning/skrotning av eventuella lösa block utförs samt att redan nedfallna block i släntfot rensas bort.

5.11. Naturmiljö

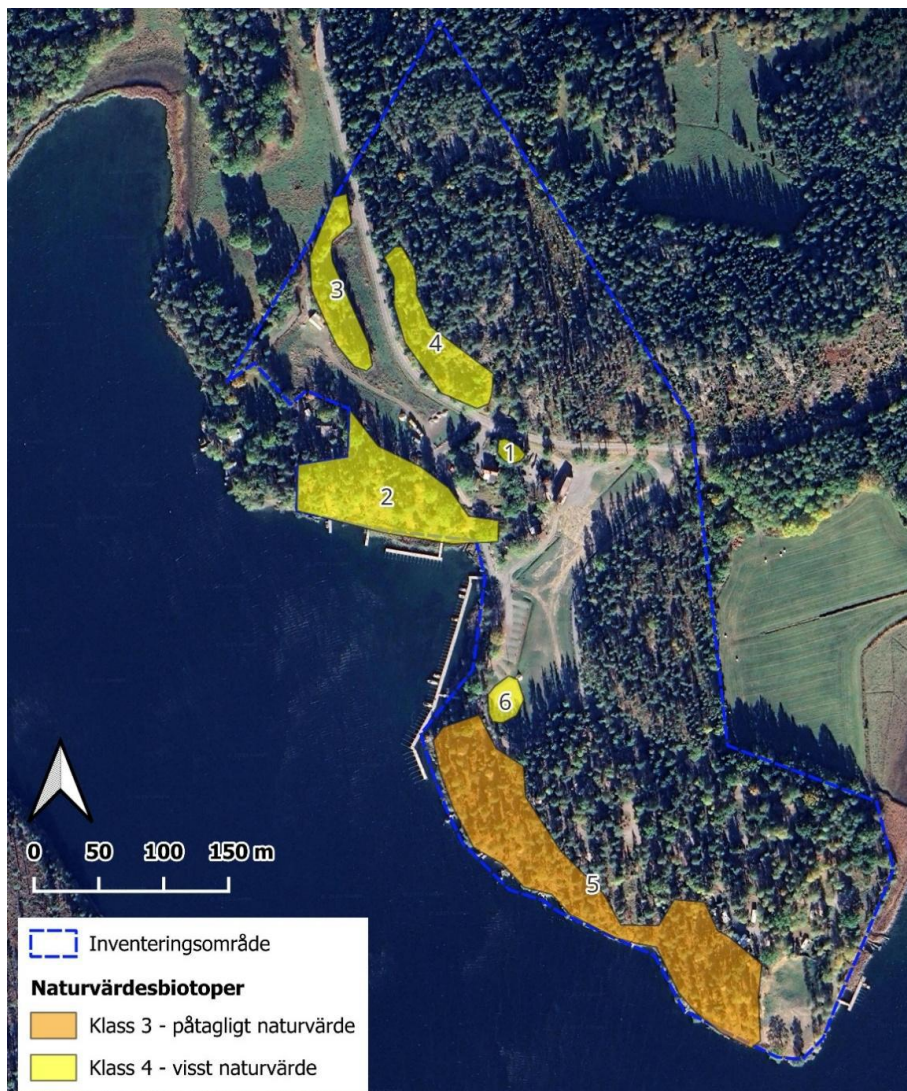
Söderköping är en kommun med stora arealer ek- och ädellövmiljöer samt hagmarker, en miljö som finns inom planområdet. Ekmiljöerna är mest framträdande i kustlandskapet och skärgården men de förekommer även i de inre delarna av kommunen. Oftast finns ekmarkerna i utkanten av åkerlandskapen.

5.11.1. Naturvärden

Planområdet utgörs främst av öppen mark och hållmarker med tallskog med stort inslag av ek. Öppna gräsmarker, små vägar, campingplatser och parkeringsytor som är en del av campingsverksamheten präglar området. Norr om planområdet finns produktionsskog på kuperad mark med branter och dalgång. En naturvärdesinventering har tagits fram för detaljplaneområdet (EnviroPlanning, 2025) som visar att det finns många äldre träd i området, varav fler särskilt skyddsvärda. Tydlig påverkan från mänsklig aktivitet i form av campingverksamhet, båthamn och mindre fritidshus. Fågelholkar av olika slag finns uppsatta i området.

Inom planområdet identifierades vissa värdearter, ovanliga, rödlistade eller fridlysta arter som identifierar att ett område har särskild betydelse för biologisk mångfald. Även värdeelement i form av grova och gamla träd identifierades. Åtta av dessa är särskilt skyddsvärda, det är ekar, lönn, tall och björkar. Särskilt skyddsvärda träd innebär att åtgärder i form av exempelvis avverkning, toppkapning eller annan påverkan ska anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hos Länsstyrelsen, om åtgärden är av sådan omfattning att det väsentligt ändrar naturmiljön kopplad till trädet.

Sammantaget har fem naturvärdesbiotoper avgränsats inom planområdet, där en har påtagligt naturvärdes (klass 3) och övriga fyra visst naturvärde (klass 4), se omfattning i figur 17. Område 1 består av biotop trädunge, område 2 och 5 av tallskog, område 3 av blandskog och område 6 av damm. Totalt utgör dessa 2,57 hektar. Område 4 ligger utanför planområdet.



Figur 17 Kartan visar Identifierade naturvärdesbiotoper. Siffror utgör biotop-ID. Område 4 ligger utanför planområdet. (Kartunderlag från naturvärdesinventering)

Naturvärdesinventeringen (EnviroPlanning, 2025) konstaterat att Kejsarnäs 2:9 är starkt präglad av den campingverksamhet som bedrivs på platsen. Fältskiktet genomkorsas av stigar, både anlagda och spontana, och det finns tydliga spår av röjningsarbeten och trädgårdsarbete kring befintliga campingplatser och fritidsstugor. Verksamhetens effekt på områdets naturliga tillstånd är en bidragande faktor till att bedömningen av naturvärdesklasser i identifierade naturvärdesbiotoper inte är högre. Även om naturvärdesbiotoperna i sig inte hyser de högsta sammanlagda värdena, finns här påtagliga värden i grova och äldre träd, framför allt tall och ek, som har ett bevarandevärde att beakta i detaljplanen.

Inventeringen nämner att det kan finnas fåglar och fladdermöss inom området men eftersom det redan finns en befintlig verksamhet med störningar är det sannolikt inte en betydande livsmiljö för artgrupperna. Slutligen rekommenderas åtgärder för att minimera störning och trygga potentiella häckningsträd för fåglar, viloplatsar och koloniplatsar för fladdermöss. Om



detta görs bedöms inte detaljplanens genomförande medföra någon betydande försämring av naturvärdet i området.

Generell hänsyn för fåglar rekommenderas för att undvika att skada eller döda individer eller förstöra bon genom att avverkning av träd, gallring av sly eller anläggningsarbeten inte påbörjas under fåglarnas häckningsperiod 1 april och 15 augusti.

Konsekvenser

Genom att beakta naturvärdesbiotoper i planarbetet genom att planlägga stora delar av klass 3- och 4-områden som naturmark samt sätta skyddsbestämmelser på utpekade träd minimeras risken för påverkan på naturvärden. I plankartan regleras att alla särskilt skyddsvärda träd inom kvartersmark för en utökad marklovspflicht med en radie på fyra meter från trädet. Det innebär att marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 centimeter 1 meter över mark. Den ändrade lovplikten gäller inte om trädet är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.

Stora delar av område 2 och 3 planläggs som naturmark. Område 1 omfattar en trädunge som planläggs med prickad mark (marken får ej bebyggas), eftersom det finns vägar i anslutning till träden bör marken fortsatt ligga inom kvartersmark. Område 6 består av en damm som planläggs inom friluftsliv och camping och avses bevaras. Område 5 planläggs inom friluftsliv och camping där bebyggelse begränsas till att vara glampingtält och servicehus som komplementbyggnader. Byggnader får inte placeras närmare än 10 meter från strandlinjen.

5.11.2. Landskapsbild

Planområdet ligger i vad som kommunens naturvårdsprogram kategoriserar som innerskärsgård. Landskapet präglas av ett spricklandskap med vidsträckta strandängar och betesmarker men även skogstäckta berghällar.

Konsekvenser

Planområdet är redan i anspråkstaget vilket gör att landskapsbilden är påverkad. Genom att reglera bebyggelsens höjd och omfattning begränsas ytterligare påverkan på landskapsbilden. Viss mark planläggs som natur för att behålla naturlig vegetation och landskapsbilden.

5.12. Fysisk miljö

Inom planområdet finns det äldre gårdsbebyggelse från när fastigheten brukades för jordbruk. Vissa byggnader används idag som servicehus och är en del av campingområdet. Byggnaderna är främst utformade i trä med röd träpanel och sadeltak och är en till två våningar höga.

Inom campingområdet finns det idag två bryggor med cirka 15 respektive 50 båtplatser. Det finns även ställplatser för cirka 20 husbilar samt tillhörande servicehus för dessa. Vid strandlinjen nära stugområdet finns det även tio större tält, så kallade glampingtält, på trädäck. I anslutning till dessa finns fyra bastuflostrar.

Den äldre stugbyn på södra udden består främst av stugor som upprättades någon gång under 1980/90-talet.



Figur 18 Camping söder om väg 818. Nya tomter föreslås höger om jordbruksmarken. (Bildkälla: Google Maps 2024)



Figur 19 Avfart ner till campingen från väg 818. Nya tomter föreslås till vänster. (Bildkälla: Google Maps 2024)

Konsekvenser

Befintlig bebyggelse avses att bevaras i planförslaget som bekräftar dess höjd och exploateringsgrad. Tillkommande bebyggelse regleras i nockhöjd och exploatering för att passa in i landskapet och skärgårdsmiljön. Friytor ska ordnas inom respektive fastighet och det finns gott om rekreativsmöjligheter i närområdet.

5.13. Social hållbarhet

5.13.1. Trygghet

Planområdet är idag en mötesplats och turistiskt besöksmål i skärgården med fokus på rekreation. Planområdet är säsongsbetonat och nyttjas främst därför på sommarhalvåret av



turister eller fritidsboende. Trygghetsaspekten ökar när fler vistas på platsen och platsen blir belyst. I nuläget är vägar inom planområdet inte belysta.

5.13.2. Tillgänglighet

Planområdet skiljer sig i nivåskillnad där det är plant vid campingen och mer otillgängligt vid stugbyn och strandlinjen. Entréer till tillkommande bebyggelse, samt avfallshantering, med mera, ska utformas enligt tillgänglighetskraven, vilket säkerställs i bygglovsskedet enligt Boverkets byggregler. Enligt plan- och bygglagen kap. 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

5.13.3. Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 införlivades barnkonventionen i svensk lagstiftning. Detta innebär ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet och att synliggöra barns rättigheter. Kommunen har genom planmonopolet en särskilt viktig uppgift i att uppfylla barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skapa negativa konsekvenser för social hållbarhet. Barns rättigheter bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planförslaget. Detaljplanen avser att fastställa och utveckla de sociala värden som finns inom området samtidigt som det är av vikt att säkerställa allmänhetens tillgång till natur- och kustområden vilket kan ge positiva konsekvenser av planförslaget. Genom att tillgängliggöra naturen och skapa nya mötesplatser med boendemöjligheter kan bidra till en levande landsbygd. Fler boende och besökare bidrar även till underlag för service.

5.14. Teknisk försörjning

5.14.1. Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att nya tomter behöver ordna enskild VA-anläggning. Till campingområdet finns ett godkänt reningsverk.

5.14.2. Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken *4.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp*.

5.14.3. El och elektronisk kommunikation

E.ON, GlobalConnect och Skanova har el- och telenät i närområdet. Inom planområdet finns elledningar som kan nyttjas vid utbyggnad av kvartersmarken. Dessa ledningar erbjuder anslutningspunkter som möjliggör en integrering av nödvändiga infrastrukturtjänster i samband med utbyggnad av området.

Respektive byggherre ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.



5.14.4. Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter och uppfylla de framkomlighetskrav som presenteras i *Avfall Sveriges publikation - Handbok för Avfallsutrymmen* (2018). Det finns idag avfallshantering inom planområdet som nyttjas av campingen.

5.15. Service

Närmsta service finns i Söderköping och Valdemarsvik, här finns det stort utbud av handel, vård, dagligvaruhandel och övrig service. Det tar en 30 respektive 20 minuter att köra till varje stad. Planförslaget riktar sig främst till turism och inte fast befolkning vilket gör att närheten till offentlig samhällsservice blir mindre viktig.

5.16. Trafik

Planområdet nås via väg 818 som Trafikverket är väghållare för. Enligt Nationell vägdatabas (NVDB) har vägen en vägbredd på 6–6,5 meter och tillåten hastighet på 70 km/h. Trafikverkets stickprovsmätning från 2021 visar att vägen har en ÅDT på 300 för samtliga fordon per körbana, varav tunga fordon cirka 4 %. Vägar inom planområdet är grusade och har enskilt väghållaransvar.

Närmsta hållplats för kollektivtrafik med buss till planområdet är i Valdemarsvik eller längs med väg 210 norr om planområdet. Tågresenärer hänvisas till Norrköping. Det går att ta sig till Örnviken via privat båt.

Konsekvenser

Planförslaget innebär cirka 20 tomter som ska ansluta till väg 818 som är statlig väg. Vägen har idag en låg belastning och planförslaget avser att använda befintliga anslutningar söder om vägen. Eventuella nya anslutningar och förändrad utformning av befintliga utfarter behöver samrådats och godkännas av Trafikverket.

5.16.1. Parkering och parkeringsnorm

Söderköpings kommuns riktlinje för parkering för bil och cykel från 2022 anger riktning för detaljplanering och exploatering av bostäder. Antal parkeringsplatser för per småhus är två för bil och fyra för cykel. Samtliga parkeringar ska lösas av fastighetsägare inom bostadsfastigheten. Högst 25 meter från varje bostadsentré och verksamhet ska det finnas en parkeringsplats för funktionsnedsatta.



6. Planeringsunderlag/Källförteckning

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

6.1. Kommunala ställningstagande

6.1.1. Grundkarta

Grundkarta för detaljplan Kejsarnäs 2:9

Upprättad 2025-09-10 av Sweco Sverige AB

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 16 30

Koordinatsystem i höjd: RH2000

6.1.2. Översiktsplan

Översiktsplan för Söderköpings kommun, prioriteringar för hållbar utveckling 2015–2030

Söderköpings kommun

Antagandehandling 2015-09-21

Tematiskt tillägg översiktsplan vindkraftverk

Söderköpings kommun

Antagandehandling 2009-11-24

6.1.3. Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-26 § 47.

6.1.4. Annat

Naturvårdsprogram för Söderköpings kommun

Söderköpings kommun

Antagandehandling 2023-02-13 §7

Riktlinjer för parkering för bil och cykel vid exploatering av bostäder

Söderköpings kommun

2022-08-24 §64

VA-policy för Söderköpings kommun

Söderköpings kommun

2025-05-12 §95



6.2. Utredningar

6.2.1. Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering för detaljplan Kejsarnäs 2:9 (Örnvikens camping)

Rapport genomförd av: EnviroPlanning 2025-12-01

6.2.2. Geoteknisk utredning

PM Geoteknik - Geoteknisk besiktning inför detaljplan, Kejsarnäs 2:9, Söderköpings kommun

Rapport genomförd av: Sweco 2026-04-09

6.3. Regionala

Skärgårdsprogram för Östergötlands och Kalmar län

Region Kalmar län & Region Östergötland.

Antagandehandling 2025-04-02

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Söderköpings kommun, 614 80 Söderköping

Kommunhuset Storängsallén 20

0121-181 00

samhallsbyggnadsnamnden@soderkoping.se www.soderkoping.se