

Detaljplan för del av  
**ÅBÄCKSNÄS 4:1 M.F.L.**  
 (GOLFBY)

VALDEMARSVIKS KOMMUN  
 ÖSTERGÖTLANDS LÄN

Upprättad 1991 - 05 - 28  
 Sandströms Projekteringsbyrå AB - Linköping



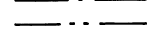
Bo Sandström  
 planförfattare

SKALA 1:1000  
 10 0 50 100 M

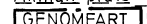



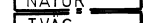
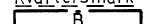
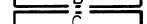
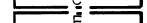
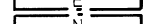
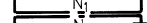

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

-  Planområdesgräns tillika användningsgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

- Allmän plats**
-  GENOMFART Genomfartstrafik
  -  LOKAL GATA Lokaltrafik
  -  P-PLATS Parkering
  -  NATUR Naturområde
  -  TVÄG Traktortväg
- Kvartermark**
-  Bostäder
  -  Centrum, klubbhus
  -  Transformatorstation
  -  Tennisbana
  -  Samlingslokal
  -  Lager, Maskinhall, Personalutrymmen



## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

tunnel	Gångtunnel
gång	Gångväg
lek	Lek- och bollplan
plantering	Plantering, buskar ur trafiksäkerhetssynpunkt

## UTNYTTJANDEGRAD

e <sub>1</sub> 000	Största tillåtna byggnadsarea i m <sup>2</sup> per fastighet
e <sub>2</sub> 00	Största tillåtna byggnadsarea i m <sup>2</sup> för huvudbyggnad
e <sub>3</sub>	På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras
e <sub>4</sub> 00	Området får inte delas i flera fastigheter än vad som anges med siffra

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthusbyggnader
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

Utfart	
	Utfart får inte anordnas

## PLACERING; UTFORMNING

Placering.	
	Huvudbyggnad och uthus får placeras 3,0 resp. 1,0 m från tomtgräns

## Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Minsta resp. största taktlutning i grader
I, II	Högsta antal våningar
fril.	Endast friliggande hus
radhus	Endast radhus



## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 15 år efter det antagna detaljplan vunnit laga kraft

### Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

## ILLUSTRATIONER

--- Illustrationslinje

## UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- ⊠ Fastighetsgräns
- ▭ Byggnader
- Väg
- || Åker
- ε— Elledning och transformator
- T— Teleledning i mark
- 24—25—26 Nivåkurvor
- 4:1 Registernummer för fasti
- o 1120 Polygonpunkt
- + Rutnätspunkt

Uppgifter om grundkartan:

Koordinatsystem i plan: 2,5 V 64:15 RT 06

Koordinatsystem i höjd: RH 70

Mätklass: IV



r för högspänning

ghet

0563-P93/8 IV

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
1992-11-24 § 119 betygat:  
Anders Carlsson  
Kommunfullmäktiges ordförande

DETALJPLANEN  
godkänd av BN 91-08-22 §174...  
antagen av KF 92-11-24 §119.....  
laga kraft 92-12-28.....

Detaljplan för del av  
**ÅBÄCKSNÄS 4:1 m.fl.**  
**(Golfby)**  
Valdemarsviks kommun

Kopian överensstämmer med originalet intygat:  
*Anders Carlsson*

0563-P93/8 IV



**Akt nr:**  
**0563 - P93 / 8**

\*AU\$0563-P93/8\*

0563-P93/8

Till akten hör

.....<sup>15</sup>..... numrerade sidor

.....<sup>-</sup>..... inneliggande karta

.....<sup>I-IV</sup>..... annan karta

LÄNSSTYRELSEN  
Östergötlands län  
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

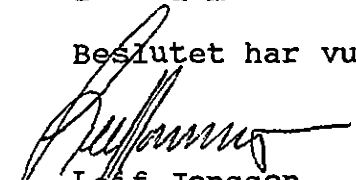
1993-01-05

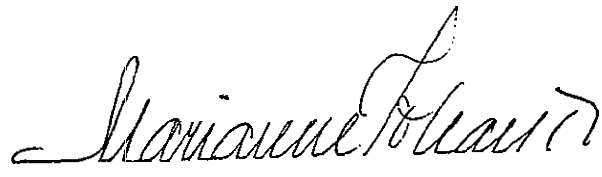
2023-14631/92

Kommunfullmäktige  
Valdemarsviks kommun  
615 80 VALDEMARSVIK

Kommunfullmäktige har den 24 november 1992 antagit detaljplan för del av Åbäcksnäs 4:1 m fl (golfby) i Valdemarsviks kommun.

Beslutet har vunnit laga kraft den 28 december 1992.


  
Leif Jonsson  
Tf länsarkitekt

  
Marianne Johansson  
Byråassistent

Kopia till

miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun  
FBM, Östergötlands lantmäteridistrikt,  
Norrköpingskontoret  
fastighetsregistermyndigheten  
vägverket 2 ex  
planenheten 2 ex

Bestyrkes

  
Marianne Johansson

Detaljplan för del av  
ÅBÄCKSNÄS 4:1 m.fl. (Golfby)  
Valdemarsviks kommun  
Östergötlands län

bk 93 -01- 2 2

Dnr 93/98

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

**PLANENS SYFTE och  
HUVUDDRAG**

Bygglov har beviljats för utbyggnad av en 27 håls Golfbana på fastigheten Åbäcksnäs 4:1. För att möjliggöra en golfbanesatsning i Gryt bör även en golfby ingå i projektet. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett antal bostadshus avsedda för människor med golfintresse. Husen bör lokaliseras till den centrala delen av golfbanan samtidigt som kontakt mellan hus och spelbanor blir så god som möjligt. I dagens jordbruksläge är risken stor för att åkermark bland annat på Åbäcksnäs ägor läggs ner och marken planteras med skog. Genom att anlägga en golfbana, säkerställs det öppna landskapet även i framtiden. Skulle åkermarken behövas på nytt kan golfbanan lätt omvandlas till åker.

Golfbaneprojektet med tillhörande stugby tillskapar arbetstillfällen och aktiviteter som är viktiga för kommunen.

Framlagt detaljplaneförslag redovisar förutom stugbyn även områden för klubbhus, maskinhall, personalutrymmen mm.

**PLANDATA  
Lägesbestämning**

Detaljplaneområdet är beläget omedelbart väster om Gryts tätort och i nära anslutning till allmänna vägarna 212 och 816 samt enskilda vägen E 33 U till Koppartorp och Kallsö.

**Areal**

Planområdet omfattar en areal av cirka 28 hektar.



**Markägoförhållanden**

Lagfarna ägare av marken inom planområdet är Björn och Christina Malmberg i Gryt med undantag av en mindre del som berör fastigheten Åbäcksnäs 1:26 vilken ägs av Gryts församling.

Golf i Gryt AB har dock nyligen köpt marken inom planområdet som Björn och Christina Malmberg är lagfarna ägare av.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE****Översiktliga planer**

ÖP-90 och fördjupad översiktsplan över Gryt redovisar nu aktuellt planområde lämpat för golf- och golfbyändamål.

**Detaljplaner**

Området berörs ej av några fastställda eller laga kraftvunna detaljplaner.

**FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR****Natur****. Mark och vegetation**

Detaljplaneområdet är kuperat och bergigt. Där icke berg råder är marken i huvudsak bevuxen med barrskog i olika åldrar. Ett mindre område har nyligen kalavverkats.

En mindre del i detaljplaneområdets västra del utgörs av åkermark.

**. Geotekniska förhållanden**

Marken består till stor del av berg. De lösa tunna jordlagren som vilar på berg utgörs i huvudsak av morän. I den ringa del av planen som består av åkermark förekommer lera. Några områden där risk för spontana skred skulle kunna förekomma föreligger ej.

I samband med bygglovsgivning av klubbhus bör dock en geoteknisk utredning göras som kan ligga till grund för val av grundläggningssätt.

**. Fornlämningar och byggnadsminnen**

En översiktlig fornminnesundersökning har utförts inom golfbaneområdet.

Undersökningen har resulterat i att många områden som är väl lämpade för golfbyändamål har på grund av fornminnen ej gått att planlägga.

Inom nu föreslaget detaljplaneområde kan eventuellt någon mindre del bli aktuell för kompletterande fornminnesundersökning innan bebyggelse kommer till stånd.

Några kända byggnadsminnen finns inte.

### Bebyggelseområden • Bostäder

Inom föreslaget planområde finns inga befintliga bostadshus.

Avsikten med framlagt detaljplaneförslag är bland annat att ge människor med stort golfintresse möjlighet att bo nära en golfbana. Föreslagen bebyggelse utgör en mycket viktig del i Golfbaneprojektet i Gryt.

De områden som anvisats för bostadsbebyggelse är förhållandevis kuperade och bergiga enär de plana delarna behövs för själva golfspelet.

Bebyggelsen har planerats på sådant sätt att minsta möjliga ingrepp i naturen sker. Kvarteren får med hänsyn härtill oregelbundna former.

I möjligaste mån har huslägen valts så att kontakt erhålles mellan hus och själva golfbanan där spel pågår.

Viktigt har även varit att tillskapa ur solsynpunkt bra bostadslägen.

Framlagt detaljplaneförslag omfattar c:a 200 bostadshus där varje husplats har instuderats i terrängen.

Husen som även skall kunna användas vintertid kommer att uppföras i grupper med ett antal olika typer av hus.

Storleken på bostadshusen planeras till 80 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

### • Övrig bebyggelse

I planområdets sydvästra del och i själva golfbaneområdets centrum planeras ett klubbhus att uppföras innehållande bland annat klubbrum, omklädningsrum, kontor, servering mm.

Uthusbyggnader i form av golfvagnsbodar och liknande kommer även att uppföras i nära anslutning till klubbhuset.

Maskinhall, verkstad och utrymmen för banpersonal föreslås i en byggnad uppförd å ett område beläget väster om vägorset beträffande allmänna vägarna nr 212 och 816.

Å med N<sub>2</sub> betecknat område ges möjlighet till uppförande av mindre lokal för samvaroändamål.

**. Offentlig service**

Området kommer i huvudsak att fungera som ett fritidsområde varför behovet av offentlig service i form av skolor, daghem, vård mm är litet. Det kan dock inte uteslutas att enstaka hus kommer att bebos året runt.

**. Kommersiell service**

Inom planområdet föreslås ingen kommersiell service mer än vad som kan förekomma i samband med servering i klubbhuset.

Planerad bebyggelse utgör istället ett stöd för befintliga livsmedelsbutiker mm i Gryt och Fyrudden.

Valdemarsviks tätort c:a 1,5 mil väster om detaljplaneområdet erbjuder övrig service.

**. Tillgänglighet**

Planområdet är förhållandevis kuperat dock finns det vissa tomtplatser som är plana och väl lämpade även för rörelsehindrade människor.

**Friytor**

**. Lek och rekreation**

Golfbyn utgör en del av golfbaneprojektet varför golfbanorna utgör rekreationsområde för de boende inom området.

Tomtplatserna har föreslagits små enär de boende som regel vill tillbringa sin fritid på golfbanan.

Önskar invånarna i golfbyn omväxling i sitt golfutövande kan man välja tennis spel på en inom området föreslagen tennisbana.

För barnen finns lek och bollplan föreslagen i planområdets södra del.

Redovisat  $N_2$ -område är avsett för planområdets gemensamma behov och skall utgöra plats för rekreation där fina sommarkvällar kan avnjutas med utsikt över del av golfbaneområdet. Inom  $N_2$ -området har även en byggrätt föreslagits där en byggnad för samvaro kan uppföras vilket medför att tidsperioden för nyttjande av den vackra utsiktsplatsen kan förlängas högst avsevärt.

**Gator och trafik  
· Utfartsväg**

Allmänna vägen 212 Valdemarsvik - Gryt utgör utfartsväg från detaljplaneområdet. Väg 212 delar den västra delen av detaljplaneområdet i två delar. Målinriktningen vid trafikplaneringen inom området har varit att tillskapa så få anslutningar som möjligt till allmänna vägen 212. Goda siktförhållanden i anslutningspunkterna har eftersträvat.

Totalt föreslås fyra anslutningar till allmänna vägen 212 från planerad bebyggelse. Tre anslutningar är avsedda för bostadsbebyggelsen och en anslutning för klubbhus och själva golfverksamheten.

Föreslagen anslutningsväg i öster strax söder om fastigheten Åbäcksnäs 1:37 är även avsedd att utgöra ny anslutning för enskilda vägen E 33 U till Koppartorp och Kallsö.

Nuvarande anslutning av enskilda vägen E 33 U till allmänna vägen 212 är mycket bristfällig. Den nu föreslagna nya vägan-anslutningen utgör ur trafiksäkerhetssyn en stor förbättring.

**· Gatunät, traktor-  
och gångtrafik**

Inom detaljplaneområdet har lokalgator föreslagits vilka skall utbyggas enligt plan. Lokalgatorna skall utbyggas till sådan standard att renhållningsfordon kan trafikera desamma.

I områdets centrala del strax söder om allmänna vägen 212 är på grund av utrymmesskäl lokalgata föreslagen förhållandevis nära allmänna vägen 212. För att öka trafiksäkerheten föreslås en tät buskplantering mellan vägarna.

Föreslagna traktorvägar är avsedda för transporter inom golfbaneområdet.

Golfspelarna måste passera vissa delar av detaljplaneområdet för att nå de olika bandelarna. Till viss del utgör föreslagna lokalgator gångvägar för golfspelarna i övrigt har gångvägar redovisats i planen.

Föreslagen gångväg har givits en plan-schild korsning med allmänna vägen 212 via en tunnel där även mindre gräsklippningsmaskiner kan passera.

Efter planerad ombyggnad av väg 212 i anslutning till golfanläggningen föreslås i enlighet med Vägverkets remissvar, att den gamla vägen får utgöra gång och cykelväg från golfområdet fram till Gryts samhälle.

**. Parkering**

Två allmänna parkeringsplatser i nära anslutning till klubbhuset är redovisade i detaljplanen. Inom kvartersmarken för klubbhuset finns även plats anvisad för parkeringsplatser. Övrig parkering skall ske på respektive tomtplats.

**Teknisk försörjning**

**. Vatten och avlopp**

Avsikten är att vatten- och spillvattenledningarna skall kopplas till kommunens nät i Gryt.

Avloppsvattnet kommer att ledas till några få lågpunkter varifrån avloppsvattnet pumpas till kommuns va-nät. Dagvattnet kommer att omhändertagas inom golfbaneområdet.

**. Värme**

Husen avses i huvudsak uppvärmas med elkraft.

**. Avfall**

Sophämtning skall ske i samråd med kommunen.

**Administrativa frågor**

**. Fastighetsbildning**

Detaljpläneområdet skall avstyckas från stamfastigheten Åbäcksnäs 4:1. Planen möjliggör avstyckningar av tomtplatser med enskilt ägande av respektive tomt eller boendeform med bostadsrätter. Tomtplatsernas gemensamma rättigheter löses lämpligen medelst anläggningsförrettning.

**. Annan huvudman**

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

**. Genomförandetid**

Genomförandetiden upphör 15 år efter det antagen detaljplan vunnit laga kraft.

**Övrigt**

Golfanläggningens belägenhet i det attraktiva skärgårdsområdet kan komma att medföra önskemål om båtplatser.

Gods möjligheter till båtplatser kommer bland annat att finnas vid Drottningvik där kommunen har för avsikt att bygga ut service för bland annat fritidsbåtar. Även ägaren av Åbäcksnäs kan anvisa bryggplatser för fritidsbåtar.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad av Sandströms Projekteringsbyrå AB, 582 60 Linköping.

Grundkartan är upprättad av Sandströms Projekteringsbyrå AB och Valdemarsviks kommun.

Linköping 1991 - 05 - 28  
Sandströms Projekteringsbyrå AB

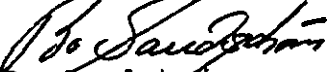


Bo Sandström  
planförfattare

**REDAKTIONELL ÄNDRING**

Se genomförandebeskrivning.

Linköping 1992-03-17  
Sandströms Projekteringsbyrå AB



Bo Sandström  
planförfattare

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
1992-11-24 § 119 betygar:



Kommunfullmäktiges ordförande

/BE

Detaljplan för del av  
ÅBÄCKSNÄS 4:1 m.fl. (Golfby)  
Valdemarsviks kommun  
Östergötlands län

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Detaljplanen följer s.k. normalt förfarande vilket innebär samråd, utställning, antagande och laga kraft vinnande.

Planen beräknas kunna vinna laga kraft hösten 1991.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 15 år efter det antagen detaljplan vunnit laga kraft. Den förhållandevis långa genomförandetiden har valts med bland annat hänsyn till exploateringsomfattningen.

##### Ansvarsfördelning

Exploateringen kommer att ske i privat regi.

#### Avtal:

##### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör bör upprättas.

#### FASTIGHETSRETTSLIGA

#### FRÅGOR

##### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Exploateringsområdet avses avstyckas från stamfastigheten Åbäcksnäs 4:1.

Tanken är att bostadsrätt skall gälla inom detaljplaneområdet.

Planen möjliggör även att tomtplatserna avstyckas och därmed bildar enskilda bostadsfastigheter.

Tomtplatsernas gemensamma rättigheter i form av rätt till väg, va-ledningar, naturområden, tennisbana, lekområden mm säkerställes genom anläggningsförrättning.

##### Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej nödvändig att upprätta.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploatören skall utbygga och bekosta de gemensamma anläggningarna i form av gator, va-ledningar mm inom detaljplaneområdet.

Anslutning till kommunens va-system avses ske.

Kommunen utreder för närvarande framtida va-lösningar för Grytsområdet. Golfbyprojektet behandlas i denna utredning.

Kostnaden för anslutning till kommunens va-nät regleras lämpligen i ett exploateringsavtal.

**TEKNISKA FRÅGOR**  
**Tekniska utredningar**


Utbyggandet av gator och va-system kommer att föregås av detaljprojektering.

I samband med bygglovsgivning för klubbhus bör geoteknisk utredning vidtagas för att bestämma grundläggningssätt.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

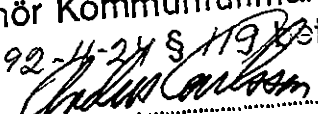
Genomförandebeskrivningen är upprättad av Sandströms Projekteringsbyrå AB, Linköping.

Linköping 1991 - 05 - 28  
Sandströms Projekteringsbyrå AB

  
Bo Sandström  
planförfattare

**REDAKTIONELL ÄNDRING**

Kommunen utreder för närvarande va-frågorna för Gryt. Av utredningen har framkommit att planerad golfby bör lösa sina avloppsfrågor med egna avloppsanläggningar i stället för vad som tidigare sagts i denna genomförandebeskrivning att avloppsledningarna avses anslutas till kommunens avloppsnät.

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut  
1992-11-24 § 119  
  
Kommunfullmäktiges ordförande





Beträffande vattenfrågan skall golfbyn anslutas till kommunens vattenledningsnät via en förbindelsepunkt som bestämmes i samband med upprättandet av exploateringsavtal.

Linköping 1992-03-17  
Sandströms Projekteringsbyrå AB



Bo Sandström  
planförfattare

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut

1992-11-24 § 119 bebygg:



Kommunfullmäktiges ordförande

CFE/