



*ÄNDRING AV*

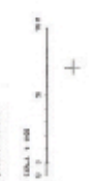
**Detaljplan för del av  
ÅBÄCKSNÄS 4:1 M.FL.  
(GOLFBY)  
Valdemarsviks kommun  
Östergötlands län**

**ANTAGANDEHANDLING** 2010-03-17

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

Skapad 1992-12-28  
Svensk Planeringsbyrå AB - UNGBY

Skala 1:400



**PLANBESTÄMMELSER**  
Fyller plan mot annan rättskraftig bestämmelse, särskilt regel om bebyggelse eller annan verksamhet som inte är tillämplig på denna plan, gäller bestämmelserna i denna plan.

**ÖVERGÅNGSREGLER**  
1. Om planens innehåll inte är förenligt med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for roads, paths, and other planning elements.

**ÖFFENTLIGA ANLÄGGNINGAR**  
1. Om en offentlig anläggning inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

**PLANSÄKERHET**  
1. Om en plan inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for public buildings, green spaces, and other planning elements.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
1. Om en plan inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

**ÖPPNA YTOR**  
1. Om en plan inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for open spaces, paths, and other planning elements.



**ÖVERGÅNGSREGLER**  
1. Om en plan inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
1. Om en plan inte är förenlig med bestämmelser i annan rättskraftig bestämmelse, gäller bestämmelserna i denna plan.

Detaljplan för del av  
**ÅBÄCKSNÄS 4:1 m.mfl.**  
(GOLFBY)  
1992-12-28

## **ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER:**

### UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna totala byggnadsarea per fastighet är 150 m<sup>2</sup>.

Största tillåtna byggnadsyta för komplementbyggnader per fastighet är 60 m<sup>2</sup>.

Högst en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet. Fastigheters areal får inte understiga 1000 m<sup>2</sup>.

### UTFORMNING

Bestämmelse om taklutning utgår.

## **TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER:**

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att anta planenändringen har vunnit laga kraft.

### AVLOPP

Bygglov för väsentlig ändring av markanvändning får inte ges förrän avloppsanläggning finns för hela eller del av planområdet.

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING:

### HANDLINGAR

Denna skrivelse skall läsas tillsammans med gällande detaljplan.

### ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen syftar till att tillåta större variation i taklutningar och begränsa antalet tomter i området ytterligare.

### BEHOVSBEDÖMNING

#### Platsen

Detaljplanen ligger invid länsväg 212 strax söder om Gryts samhälle.

#### Planen

Ändringen syftar till att tillåta större variation i taklutningar och begränsa antalet tomter i området ytterligare.

#### Påverkan

Planändringen medger ingen tillståndspliktig verksamhet enligt 7 kap 28a § MB eller tillhör de verksamheter som anges i 5 kap 18 § PBL.

Planändringen påverkar inte möjligheten att uppnå nationella eller lokala miljömål eller att klara miljö kvalitetsnormerna. Planerna bidrar till att uppnå miljömålen särskilt om en levande kust och skärgård då den underlättar en bosättning vid Gryts skärgård.

Planändringen påverkar inte några värdefulla natur- eller kulturvärden.

Planändringen påverkar inte andra planer eller programs miljöpåverkan.

Planändringen påverkar inte människors hälsa eller miljö.

#### Ställningstagande

Bedömningen görs här att planernas genomförande inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan eller påverka människans hälsa eller miljö. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

#### Samråd om behovsbedömningen

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med länsstyrelsen den 2009-09-18.





## PLANDATA

### Lägesbestämning

Detaljplanen ligger vid länsväg 212 strax väster om Gryts samhälle.

### Areal

Planområdet utgör ett område omfattande ca 28 ha.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av exploateringsbolaget Golf i Gryt AB. Tre fastigheter är avstyckade enligt planen som har enskilda ägare.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen för del av Åbäcksnäs 4:1 m fl. antogs av kommunfullmäktige i Valdemarsviks kommun i beslut som vann laga kraft den 1992-12-28. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen upprättades för att erbjuda möjlighet till ett fritidsboende i direkt anslutning till en golfbanan. Tomter för ca 200 fritidshus kan bildas i området.

### Förhållandet idag och konsekvenser av planåtgård

Idag 18 år efter planens antagande står enbart tre tomter bebyggda. Redan vid bygglovsärendena för dessa uppmärksammandes problem med den snäva utformningsbestämmelsen om taklutningar. Ett av byggloven överklagades till högsta instans och är nu upphävt. Detta har motiverat denna översyn av planbestämmelserna.

Vid upprättandet av detaljplanen 1992 fanns ett specifikt projekt med specialritade hus för området som fick utgöra grund för planbestämmelserna. Både exploaterings- och utformningsbestämmelserna blev inaktuella när den ursprungliga projektet inte genomfördes.

I detaljplanen förutsattes också att vatten- och avloppsanläggning skulle anordnas lokalt. Nu planeras området införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Nu när genomförandetiden för planen har gått ut kan planbestämmelserna ändras för att bli mer ändamålsenliga.

Således kan planbestämmelserna ändras så de överensstämmer med de bestämmelser som allmänt införs idag i detaljplaner i Valdemarsviks kommun. Dock har minsta tomtstorlek och föreslagen största byggnadsyta per tomt valts lägre med hänsyn kvartersstorlekarna i planen.

En permanentbosättning kan ske i området men bedöms inte bli omfattande p.g.a. områdets läge och utformning utan bedöms bli ett fritidsboende för golfentusiaster.

## **PLANÄTGÄRD**

Med stöd av ovanstående kan alla bestämmelserna under rubriken UTNYTTJANDEGRAD ändras till att gälla nya högsta byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader samt antal huvudbyggnader och en ny bestämmelse för minsta fastighetsarea.

Under rubriken UTFORMNING tas bestämmelsen om taklutning bort. Övriga bestämmelser kvarstår

Ny genomförandetid har införts genom tillägg av en ny bestämmelse liksom ett villkor om utbyggnad av avloppsanläggning.

### Miljöbedömning

I planhandlingarna ingår en miljöbedömning. Däri görs bedömningen att någon MKB inte behöver upprättas.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplaneändringen handläggs med enkelt planförfarande. Planändringen har begränsad betydelse, saknar allmänt intresse samt är förenlig med översiktsplanen. När denna ändring av detaljplanerna vunnit laga kraft antecknas detta på originalkartorna. När Miljönämnden i Valdemarsviks kommun fattar beslut om plansamråd tas samtidigt beslut om ställningstagandet i behovsbedömningen.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för de underliggande planerna har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring av planerna har satts till 5 år.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Ansvar för allmänplatsmark är markägaren (exploatör).

#### Avtal

Ett exploateringsavtal finns mellan exploatören och Valdemarsviks kommun.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Detaljplaneändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder som inte redan kommer av gällande plan.

#### Fastighetsplan

Fastighetsplan skall ej upprättas.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

Planändringen kräver kommunal VA- anslutning.

#### Inlösen, ersättning

Inga inlösen eller ersättningskostnader beräknas uppstå.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### Tekniska utredningar

Inga särskilda utredningar behöver göras.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplaneändringen är upprättad i samråd med planchef Hans Noack.

LEIF LEANDERTZ ARKITEKTKONTOR AB 2010-03-17

Leif Leandertz  
Arkitekt