



Datum  
2020-05-20  
Diarienummer  
2018-00959

**Antagen: 2020-06-03, KS §103**  
**Laga kraft: 2020-07-02**

# Detaljplan för Kvarnvik- Nora 1:25

## Planbeskrivning



## ANTAGANDEHANDLING



## PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer 2018–00959

Samrådstid: 4 veckor, efter att beslut om samråd är fastställt.

Granskningstid: 2 veckor, efter att beslut om granskning är fastställt.

**Process:** Standardförfarande

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-05-20
- Planbeskrivning, 2020-05-20
- Fastighetsförteckning\*
- Granskningsutlåtande

#### *Övriga handlingar ingår också i ärendet och finns tillgängliga på samhällsplaneringskontoret:*

- Arkeologisk utredning etapp 1, Rapport 2019:37, Östergötlands Museum
- Arkeologisk utredning etapp 2, Länsstyrelsen dnr 431-10648-2019, Östergötlands Museum dnr 0304/19
- Historisk inventering sågverk Kvarnvik, dd20190315, SM2L arkitektur & urban design AB
- Översiktlig geoteknisk- & miljöundersökning, dd20190916, MITTA Geoteknik, Vatten & Miljö AB
- Kompletterande miljöprovtagning, dd20191024, MITTA Geoteknik, Vatten & Miljö AB
- Riskbedömning, dd20200325, Mitta Geoteknik, Vatten & Miljö AB
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Åtvidabergs kommun
- Bullerutredning, Åtvidabergs Kommun

\*publiceras inte på kommunens webbplats med hänsyn till GDPR. Handlingen kan begäras ut genom kontakt med kommunen via telefon 0120 - 830 00.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	2
Detaljplanen omfattar följande handlingar: .....	2
DETALJPLANEPROCESSEN .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	7
Läge och areal .....	8
Markägoförhållanden .....	9
2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN .....	9
Översiktsplan .....	9
Gällande detaljplaner.....	9
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	9
Planbesked.....	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	10
3. PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	10
Historik och omgivande bebyggelse – förutsättningar .....	10
Planförslaget .....	11
Gestaltning .....	13
Gatunät och trafik.....	14
Parkering .....	15
Gång och cykelvägar .....	15
Kollektivtrafik .....	15
Service.....	16
Lek, friluftsliv och rekreation .....	16
Mark och natur .....	16
Vatten.....	17
Kulturmiljö och fornlämningar.....	17
Geoteknik och markmiljö.....	18
Dagvattenhantering .....	19
Färskvatten och spillvatten .....	19
Värme.....	20
El och tele.....	20
Avfall och återvinning .....	20
4. KONSEKVENSBESKRIVNING.....	21
Hållbar utveckling .....	21
Agenda 2030 .....	21



Miljömålen .....	21
Riksintressenpåverkan .....	22
Strandskydd .....	22
Miljökvalitetsnormer för luft och vatten .....	24
Natur, kultur och friluftsliv .....	24
Hälsa och säkerhet .....	24
5. GENOMFÖRANDE.....	27
Organisatoriska frågor .....	27
Genomförandetid .....	27
Huvudmannaskap .....	27
Ansvarsfördelning .....	28
Kvartersmark.....	28
Vattenområden.....	28
Avtal .....	28
Planavtal.....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Markägoförhållanden .....	28
Fastighetsbildning och fastighetsreglering .....	28
Servitut och rättigheter.....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Tekniska frågor och utredningar.....	29
Administrativa frågor .....	30
Kommunens ställningstagande.....	32

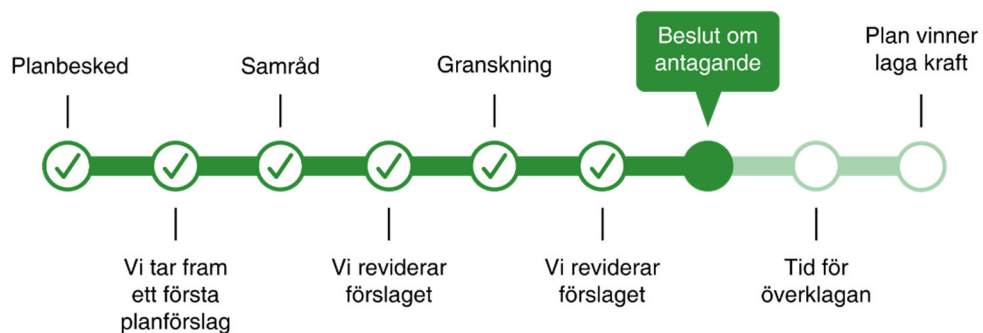


## DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen (PBL 2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarandet. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

I följande plan tillämpas reglerna för ett standardförfarande eftersom planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Vid ett standardförfarande finns tre centrala skeden: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Efter samrådsskedet bearbetas planförslaget utifrån inkomna synpunkter för att därefter ställas ut för granskning under minst två veckor. Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget. Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall mistes rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som kommit in och tar ställning till dem i ett granskningsutlåtande. Om inga större förändringar genomförs antas planen i kommunfullmäktige. Tre veckor efter antagandebeslutet vinner planen laga kraft (såvida beslutet inte överklagas) och blir därmed en juridiskt bindande handling.





## SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostäder i form av enfamiljshus avsedda för permanentboende. Planen medger plats för ca 12 till 14 nya bostäder, initialt fördelad över 6st parhus och 2st villor i en fastighet. Detta kan justeras efter bildandet av en förening där en flexibilitet är inbyggd för att kunna justera hustypologier beroende vad efterfrågan blir. Tanken är att utveckla området som (kooperativa) hyresrätter för att komplettera Kvarnviks befintliga bostadsbestånd. Planen syftar till att utveckla Kvarnvik i Hannäs socken i linje med kommunens mål om landsbygdsutveckling och de allmänna målen om tillväxt.

Planbesked för Kvarnvik Nora 1:25 beviljades av Kommunstyrelsen 2019-02-06 § 34. Planområdet ligger i Kvarnvik i Hannäs socken, 3mil öster om Åtvidabergs tätort och 1,5mil väster om Valdemarsviks tätort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen ställer sig positiv till möjligheten för exploatering av området för att främja landsbygdsutvecklingen och samtidigt finns det ett behov av nya typer av boendeformer.

Efter samrådet har planförslaget anpassats på ett antal punkter:

- Planområdet har anpassats efter rätt grundkarta med fastighetsgränser och underjordiska ledningar i området. Det innebär tex att plangränsen i norr följer fastighetsgränsen och därmed har den byggbara kvartersmarken flyttats ett antal meter från länsvägen 727. Dessutom har plangränsen och användningsgränserna anpassats vid badplatsen efter uppdaterat kartunderlag.
- Planområdet har minskat genom att den befintliga multiidrottsarenan och parkeringen samt in- & utfarten vid badet har tagits bort från planområdet. De åtgärder som Trafikverket föreslår i samrådsskedet för en trafiksäkrare situation vid in- & utfarten vid badet behöver vidare studeras i dialog med Trafikverket.
- I väst har detaljplanen minskats genom att en del av grönområdet har tagits bort. Detta område är en av platserna där Åtvidabergs Vatten AB ser över möjligheterna att förlägga ett reningsverk till det kommande verksamhetsområdet. Utredningen för placeringen av reningsverket är dock i en inledande fas och för att hålla olika placeringsscenarioer öppna har området tagits bort från detaljplanen.
- Hänsyn har tagits till dagvattenhanteringen genom ett stråk i den södra kanten och i det centrala grönområdet (korsmark) av kvartersmarken.
- Allmänhetens tillgänglighet till grönområdet mellan kvartersmark och sjön har ytterligare säkerställts genom en egenskapsbestämmelse för en gångstig.

Efter granskningen har planförslaget anpassats på ett antal punkter:

- Ett U-område i sydkanten av bostadskvarteret har lagts till med möjligheten att anlägga allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Gatan inom bostadsområdet har definierats och säkerställts genom prickad mark.
- I öster har ett utfartsförbud mot vägen och parkeringen vid badet lagts till.



## 1. INLEDNING

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva områdets lämplighet för bostäder i form av enfamiljshus avsedda för permanentboende. Planen medger plats för ca 14 nya bostäder, initialt fördelad över 6st parhus och 2st villor i en fastighet. Antal bostäder kan justeras efter bildandet av en förening där planen har en flexibilitet för att kunna justera hustypologier beroende vad efterfrågan blir. Tanken är att utveckla området som (kooperativa) hyresrätter för att komplettera Kvarnviks befintliga bostadsbestånd. Planen syftar till att utveckla Kvarnvik i Hannäs socken i linje med kommunens mål om landsbygdsutveckling och de allmänna målen om tillväxt.

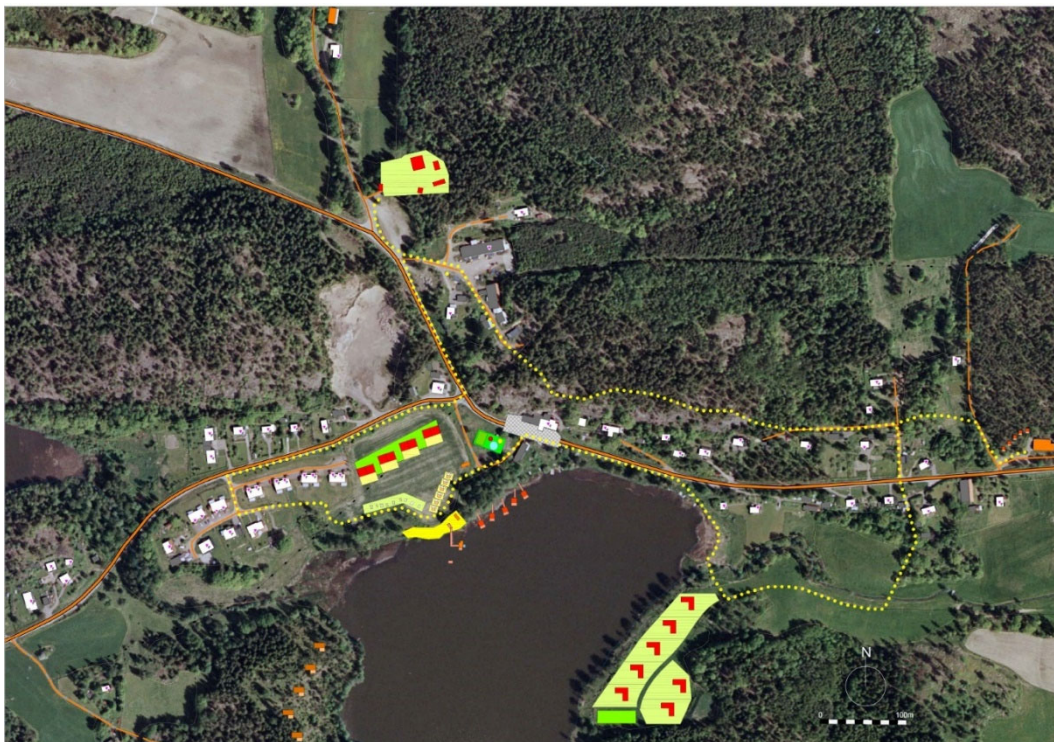


Qarlbo Property AB föreslår utbyggnaden av aktuellt planområde i de centrala delarna av Kvarnvik för att kunna erbjuda bostäder i ett attraktivt läge. Området är utvalt bland annat med hänsyn till att förstärka Kvarnvik som serviceort på landsbygden och skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur.

Planförslaget möjliggör även förnyelse av en befintlig förfallen båtbygga och innehåller yta för befintliga badplatsen med omklädningsrum, bastu och torrass.

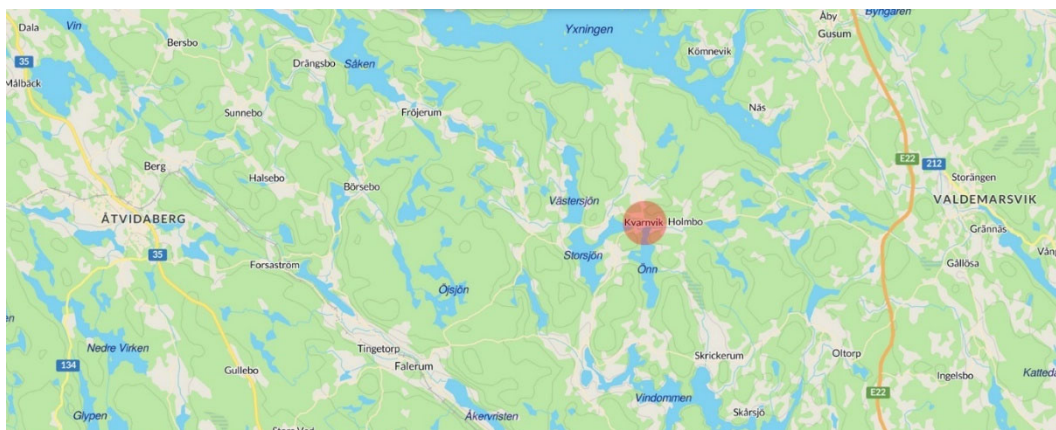
Hannäs Framtidsgrupp har sedan flera år varit drivande i framtagande av nya lokaliseringmöjligheter för nya bostäder i Kvarnvik. Med utgångspunkt i tidiga översiktsplaneringsdialoger och workshops med invånarna, har Framtidsgruppen i samarbete med kommunen tagit fram en Lokal Utvecklingsplan för Hannäs socken. Framtidsgruppens arbete syftar bland annat till att valmöjligheter för en lämplig bostad inom bygden ökar, och att det skapas förutsättningar för en ökad inflyttning. Dessutom ger flera bostäder viktigt underlag att kunna behålla servicenivån i Hannäs socken. Ett viktigt mål i dokumentet är att skapa nya boendemöjligheter i attraktiva vattennära och servicenära lägen. För Kvarnvik utvecklades en visionsbild där planområdet pekades ut för bostadsutveckling, utveckling av en multiidrottsarena, utveckling av badplatsen med servicebyggnad och tillgänglighetsanpassad ramp mm.





## Läge och areal

Det aktuella planområdet ligger i Kvarnvik i Hannäs socken, 3 mil öster om Åtvidabergs tätort och 1,5 mil väster om Valdemarsviks tätort. Området ligger i de centrala delarna av Kvarnvik med direkt närhet till service såsom lanthandel Sjöberga, badplats, multiidrottsarena och festplats. Området ligger norr om sjön Önn och består idag av åkermark för foderproduktion åt djurhållning i närområdet.



Kvarnvik är serviceorten i Hannäs socken, ett utpräglat landsbygds samhälle med stort engagemang och drivkraft. Hannäs socken har en befolkning på 467 personer, varav 81 personer i Kvarnvik (SCB 2014).

Planområdet har en areal på 2 hektar.



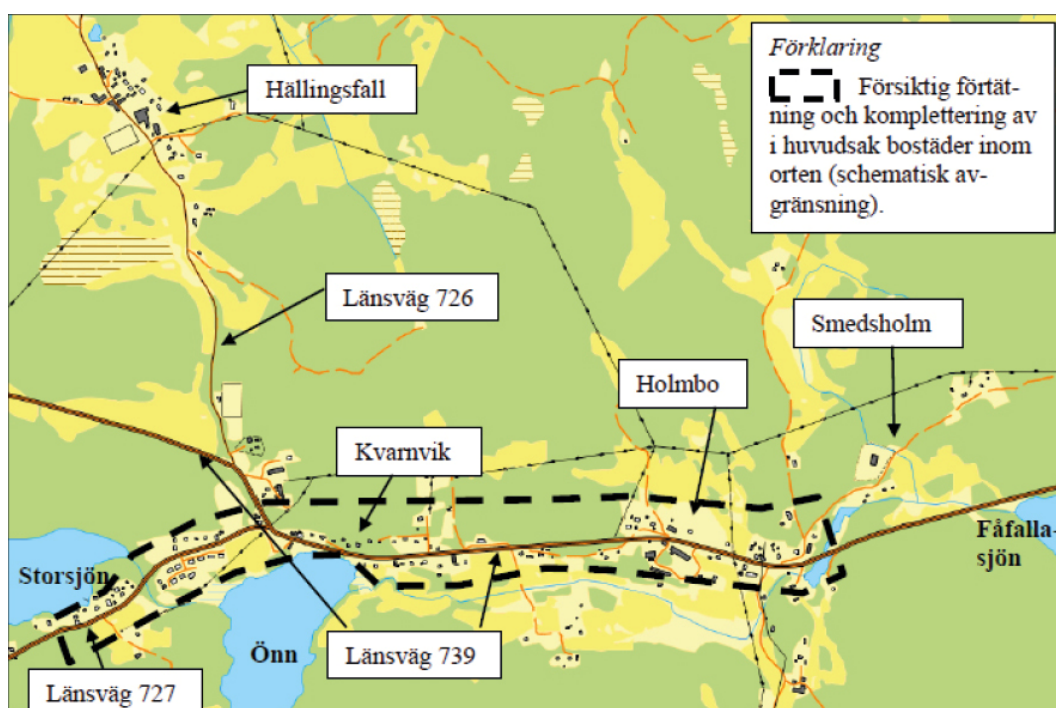
## Markägoförhållanden

Föreslagen bebyggelse är lokaliserad till Nora 1:25. Vattenområdet tillhör fastigheten Nora 1:11 och Nora 1:25. Båda fastigheterna är privat ägda.

## 2. KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Åtvidabergs kommun är Kvarnvik utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse, där en komplettering av i huvudsak bostäder avses. Planområdet är en del av ett område som är utpekad som LIS-område i översiktsplanen.



### Gällande detaljplaner

Det finns ingen aktuell detaljplan eller områdesbestämmelser över planområdet.

### Riktlinjer för bostadsförsörjning

I mars 2018 antog Kommunfullmäktiga nya riktlinjer för bostadsförsörjning: Bo bra i Åtvidabergs kommun. I dessa riktlinjer siktar kommunen på en befolkningstillväxt från dagens 11 600 till 13 000 invånare 2030. Ett viktigt instrument i det målet är att skapa möjligheter för 30 till 50 nya bostäder per år, främst genom att jobba fram nya detaljplaner för bostäder i hela kommunen. Fokus i att nå det målet ligger såväl för de strategiska tätorterna, som för landsbygden. I riktlinjerna pekas på vikten att kunna utveckla översiktsplanens utpekade LIS-områden, med konkreta bostadsprojekt för att kunna stimulera utvecklingen på landsbygden på lång sikt. Vikten av att skapa



kompletterande boendeformer inom kommunen, som präglas av en hög andel av villor, och därmed skapa möjligheter för folk att flytta till ett tillgängligt och anpassat boende.

## Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 6 febr. 2019 § 34 att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan över det aktuella planområdet.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning anses därför inte behöva genomföras.

# 3. PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Historik och omgivande bebyggelse – förutsättningar

Hannäs socken i Åtvidabergs kommun har medeltida ursprung och tillhör Tjustbygden. Den ligger i landskapet Småland men ingår Östergötlands län. Hannäs, eller Hananäs som det tidigare skrevs, omnämndes första gången 1383 då en tupp enligt folktron landade på kyrktornet och gav trakten sitt namn. Det är en skogsrik och kuperad trakt med många sjöar där Storsjön, Yxningen och Vindommen har haft en central betydelse med byarna Hannäs, Rumma och Kvarnvik runt sig. Fornborgarna runt sjön minner om orostider när man fick söka sig upp på höjderna för att gemensamt kunna försvara sig. Skogs- och jordbruk har varit de viktigaste näringarna i området med både mindre jordbruk och större godsbildningar så som Solvestad, Nora och Grävsätter. Kopplat till skogsbruket har även sågverkens verksamheter varit betydande och funnits utspridda över byarna i socknen där alla sjöar och sjösystem underlättade transporten av virket. I Kvarnvik har det funnits flera sågverk, varav några temporära anläggningar i planområdet mellan 1914 och 1945. Runt slutet av 1800-talet var kolning också betydande för näringen i socknen med milad kolframställning med stora leveranser till Gusum och Åtvidaberg. Kopparverket i Åtvidaberg och industriverksamheterna vid Storån (Falerum och Forsaström) samt Gusums bruk har gett många arbetstillfällen. I efter krigstid har industrialiseringen i Valdemarsvik, Gusum och Åtvidaberg gett många arbetstillfällen för socknens invånare.

Idag är Kvarnvik en viktig service- och boendeort på landsbygden mellan Åtvidabergs och Valdemarsviks tätorter. Kvarnvik präglas av närheten till sjön Önn med storslagen utsikt från lanthandeln Sjöberga som är en viktig nod och mötesplats i området. Andra viktiga mötesplatser är Bygdegården, festplatsen, idrottsplatsen, badplatsen vid Önn och inte minst de senaste tillskotten: en aktivitetshall vid festplatsen och en multiidrottsarena mellan Sjöberga och badplatsen. Mötesplatsen som har tillkommit tack vare ett enormt driv och engagemang som präglar denna vackra bygd.



Kvarnvik karakteriseras av en sammanhållen bebyggelsestruktur blandad med inslag av jordbruksmark som följer länsväg 739 i östvästlig riktning. Bebyggelsen består nästan enbart av friliggande enfamiljshus från olika tidsepoker. I direkt anslutning till planområdet finns ett bostadsområde som utvecklades på 80-talet med inslag av friliggande villor och kompakta parhus. Planförslaget bygger på just denna blandning av olika bostadstypologier i en lantlig miljö.



## Planförslaget

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen skapar goda förutsättningar för en utveckling av Kvarnvik. Områdets lokalisering mellan två befintliga enklaver av bebyggelse anses forma en självklar och passande utveckling av Kvarnvik i enlighet med översiktsplanens ambitioner. En del av området närmast stranden är redan ianspråktaget



genom en kommunal badplats med bryggor och en förfallen separat båtbygga. Det finns inga kända dokumenterande höga natur – eller friluftsvärden.

Området som planeras för bostadsbebyggelse består av åkermark. I norr gränsar området mot länsväg 727. Badplatsen vid sjön Önn, söder om området, är en del av planområdet. Väster om planområdet finns ett befintligt bostadsområde med villor blandad med hyreslägenheter. Öster om planområdet ligger en mindre multiidrottsarena som är uppförd under 2018, och in- & utfarer samt parkeringen till det kommunala badet.

### *Bostäder*

Det nya bostadsområdet kan ses som en naturlig förlängning och förtätning av Kvarnviks centrala delar. I utformningen av området är det viktigt att skapa en disposition och arkitektonisk karaktär som bidrar till den lokala lantliga och småskaliga karaktären. Placering av huskropparna i situation, orientering och höjdläge gör att alla bostäderna har en viss vattenutsikt, därmed utnyttjas det vattennära läget maximalt.

En ledstjärna i utvecklingen av området har varit att skapa möjlighet till möten och gemenskap mellan de boende. För att möjliggöra möten och gemenskap har ett område i mitten av kvartermarken reserverats med plusmark. Plusmarken kan med fördel anläggas som lekplats, växthus, odlingar mm.



### *Allmänna platser*

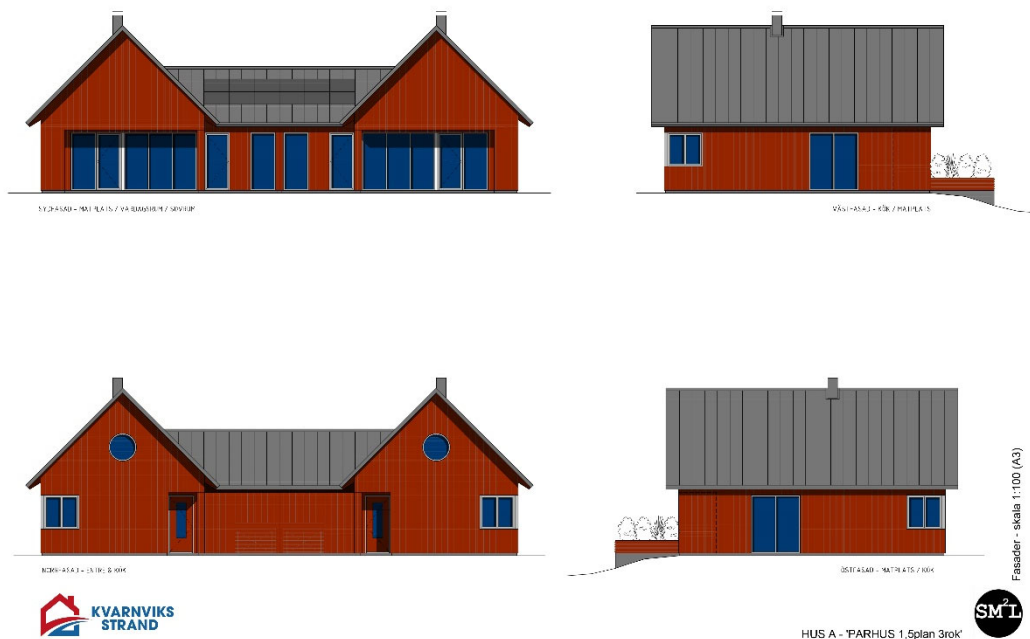
Intill sjön finns planer på att återskapa den gamla förfallna båtbyggan. Den allmän tillgängliga båtbyggan ska ägas av exploitören. Vid badplatsen finns planer att komplettera det befintliga omklädningsrummet med en allmän tillgänglig fristående bastu. Bastun ska ägas av fastighetsägaren och kan skötas av föreningen Hannäs IF som enligt avtal med Åtvidabergs kommun sköter badplatsen. Detta ger möjligheter för båda naturupplevelser och båtplatser till befintliga och nya invånare till Kvarnvik. Den befintliga badplatsen är en naturlig mötesplats i området. I grönområdet mellan



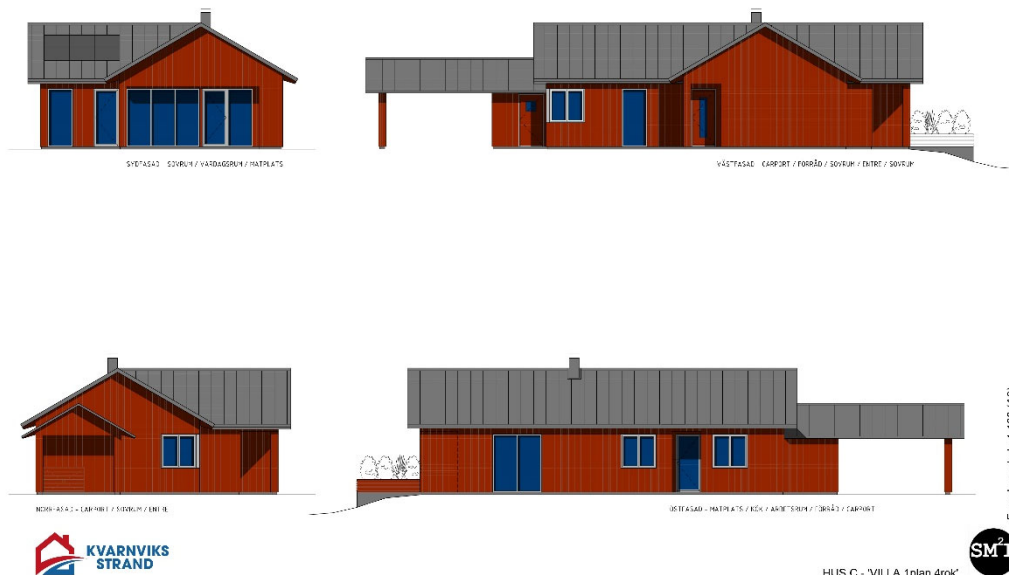
bostäderna och badet planeras en ny stig som kopplar ihop de olika mötesplatserna, lanthandeln och bostadsområden.

## Gestaltning

I planerna finns fyra bostadstypologier utvecklade som kan fördelas över området. En parhus- och villatypologi med högre taknock till den 'högsta' raden mot länsvägen, och typologier med lägre taknock till 'nedre' raden mot sjön. Detta för att ge en viss valfrihet till intressenter för vilken hustyp som tycks passa just dem bäst, och få till en blandning med olika invånare i olika skeden av livet i området. Samtidigt får man på det sättet ett område med olika hustypologier som ändå har ett släktskap i sin arkitektoniska gestaltning. Den arkitektoniska ambitionen är att skapa platsspecifika hus med en tydlig koppling till jordbrukslandskapet. Stilen på husen påminner därför mycket om den karaktäristiska ladan med sina enkla och rena former. Tydliga sadeltak, träfasader i röd slamfärg och lekfulla huskroppar gör att husen fint smälter in i omgivningen, samtidigt har de en unik egen stil med spännande fasadindragningar och varierande nockriktningar.



I planerna finns plats för flera parhus och ett antal mindre villor. Planlösningarna är yteffektiva och väl genomtänkta där mycket dagsljus kommer in genom stora fönster mot söder. Fönstren ger dessutom en unik sjöutsikt från såväl matplatsen, vardagsrummet och mastersovrummet. Den höga takhöjden i vardagsrummet och köket ger interiören det lilla extra, här är det öppet till nock och det ger bostäderna en unik rymd och atmosfär.



### Planförslaget

Planen medger plats för 14 nya bostäder. Bebyggelsen ska ta hänsyn till befintliga höjdförhållanden och ska terrasseras mot sjön. Byggnaderna tillåts vara maximalt en våning med tak med en byggnadshöjd på fyra meter. I planen finns möjlighet att upprätta en komplementbyggnad och växthus centralt i området på plusmark.

En begränsning av markens bebyggande finns i anslutning till befintliga bostadsområdet i väst, badets parkering och väg i öst och länsvägen i norr. Här finns också ett u-område till kraftledningen som ska markförläggas. Gatan i bostadsområdet har reserverats med prickad mark. I sydkanten av bostadskvarteret har genom ett u-område möjligheten för en avloppsledning tagits med för att kunna ansluta området till det planerade reningsverket.

### Gatunät och trafik

#### Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till korsningen av länsvägarna 726 mot Rumma, 727 mot Hannäs och 739 mot Valdemarsvik. Det finns dock en väsentlig höjdskillnad mellan planområdet och intilliggande länsväg 727.

#### Planförslaget

Infarten till området kommer att ske via den befintliga infarten från väg 727 till det intilliggande bostadsområdet i väst. Vägen förbi de befintliga parhusen förlängs in i området och försörjer tillgängligheten för biltrafiken. Det förenklar tillgängligheten i området och kopplar ihop dessa två bostadsområden på ett naturligt sätt.

Tillfarten till planområdet från väg 727 går genom gemensamhetsanläggningen Ga:2 och vidare genom fastigheten Nora 1:21 (enskild väg).



För att fastigheten Nora 1:25 kan nyttja befintliga infarten genom gemensamhetsanläggningen Ga:2 behövs en omprövningsförrättning av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet beslutar om gemensamhetsanläggningen.

Nyttjandet av infarten genom fastigheten Nora 1:21 till fastigheten Nora 1:25 regleras i ett avtalsservitut.

På kvartersmark (Bostäder) skapas en intern gata som gör det möjligt att köra runt i området. Detta förenklar tillgängligheten för området med bil. Gatan i bostadskvarteret har reserverats med prickad mark.

## Parkering

### *Förutsättningar*

Bostadsparkering skall lösas inom kvartersmark.

### *Planförslaget*

Parkering till de boende löses inom kvartersmark (Bostäder) i anslutning till bostaden. Besökare kan parkera längs med den interna gatan inom kvartersmark.

## Gång och cykelvägar

### *Förutsättningar*

Inom och i anslutning till planområdet finns idag inga särskilda gång- och cykelvägar.

### *Planförslaget*

Utvecklingen av planområdet med nya bostäder gör det även möjligt att koppla ihop olika målpunkter i området för fotgängare och cyklister. Bostadsområdet i väst kopplas ihop med multiidrottsarenan och lanthandeln i öst genom gatunätet, men också genom en ny stig mellan de nya bostäderna och sjön. Det gör också att det kommunala badet blir mycket mer tillgänglig för de befintliga bostadsområdena i västra delarna av Kvarnvik. Stigen ingår i planbestämmelse Natur med egenskapsbestämmelse gång.

## Kollektivtrafik

### *Förutsättningar*

I dagsläget finns inte busslinjetrafik som trafikerar Kvarnvik med fasta tider. Däremot finns närtrafik som utgör en del av kollektivtrafiksystemet som Östgötatrafiken är huvudman för. Närtrafik är en service för boende och besökare till områden som inte har vanlig linjetrafik och kör vardagar mellan 9:00-12:30 och 17-22, och helgdagar mellan 9-17.

### *Planförslaget*

De nya bostäderna kommer att ha närhet till den intilliggande hållplatsen för närtrafiken som skapar goda förutsättningar att åka kollektivt.



## Service

### *Förutsättningar*

Området ligger inom Kvarnviks sammanhållna bebyggelsestruktur. Lanthandeln Sjöberga med bensinmack fungerar som en viktig nod i landsbygdsområdet mellan Åtvidaberg och Valdemarsvik. Lanthandeln tillsammans med multiidrottsarenan och badet former viktiga mötesplatser för både besökare och invånare. I Kvarnvik/Holmbo finns klädaffär, trädgårdsmöbelaffär, presentaffär, café, mm. I Hannäs finns förskola och fritidshemsverksamhet.

### *Planförslaget*

Den föreslagna bostadsbebyggelsen har närhet till olika former av service och kommer att bidra till att stärka den lokala servicenivån.

## Lek, friluftsliv och rekreation

### *Förutsättningar*

I anslutning till planområdet finns en viktig mötesplats för lek och idrott i form av den nya multiidrottsarenan. Badplatsen utgör också en naturlig plats för umgänge, rekreation och lek. Här finns grillplats, omklädningsrum, torrdass, terras under tak och tillgänglighetsanpassade badbryggor.

Dessutom finns flera andra mötesplatser i direkt närhet av planområdet såsom festplatsen, idrottsplatsen och aktivitetshallen. Den vackra naturen med inslag av många sjöar ger bra förutsättningar för ett aktivt liv.

### *Planförslaget*

I planen för bostäderna ingår en centralt belägen grönyta som utvecklas som trädgård, lek- och mötesplats. Tanken är att utveckla innehållet tillsammans med de framtida boende.

En ny stig mellan bostadsområdet och badet gör det möjligt att koppla ihop olika noder och mötesplatser i området. Den förbättrar tillgängligheten av lanthandeln, badplatsen multiidrottsarenan, sjön och naturen omkring.

Vid badplatsen är en bastu planerad, i anslutning till de befintliga omklädningsrummen. Området med badplatsen får bestämmelsen Friluftsområde badplats.

## Mark och natur

### *Förutsättningar*

Ett platsbesök med kommunens ekolog skedde under våren 2019. Syftet med platsbesöket var att skaffa en gemensam bild av de viktigaste förutsättningarna utifrån landskapet och naturvärdena för planläggning. Utkomsten av diskussionen var att både den befintliga åkermarken (där bostäderna planeras) och växtligheten längs med Önns strand inte har några väsentliga naturvärden att ta hänsyn till.

### *Planförslaget*

I planförslaget säkerställs det gröna stråket mellan bebyggelse och sjön genom planbestämmelse Natur. Kommunekologen rekommenderar att längs med Önns strand





bevara den skogiga karaktären genom att varsamt ta bort sly och frihugga några enstaka lövträd. En skötselplan anses dock inte behövas för området.

Viktigt i det sammanhanget är att öppna upp och tillgängliggöra den befintliga (gömda) stigen längs med vattenkanten. I planförslaget har en ny stig tagits med som gör det möjligt för invånare och besökare att röra sig på de högre delarna mellan den planerade bostadsbebyggelsen och sjön, och på så sätt kunna uppleva landskapet och utsikten över vattnet.

## Vatten

### *Förutsättningar*

Sjön Önn är ett karakteristiskt inslag i landskapet med långa vyer från Kvarnvik. Badplatsen med badbryggor formar en viktig nod i området. Väster om badplatsen finns en förfallen båtbygga.

### *Planförslaget*

Detaljplanen möjliggör en återställning av den gamla småbåtsbryggan i ett område som redan används för ändamålet. Den kommer att öka sjöns tillgänglighet vilket kan ses som positivt för friluftslivet. Tanken är att både invånare och besökare kommer att ha tillgång till båtbyggan. Småbåtsbryggan i bestämmelse W1 får en längd på 10m med maximalt 7 båtplatser.

Den befintliga badplatsen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelse W2 och badbrygga får uppföras inom området. Övrigt vattenområde får bestämmelsen W.

Anläggande av bryggor kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Uppförandet av nya bryggor eller större ändringar av befintliga bryggor kräver strandskyddsdispens.

## Kulturmiljö och fornlämningar

### *Förutsättningar*

Fornlämningarna i trakten är i huvudsak koncentrerade till dalgångar och i närheten av sjöar och vattendrag. Här finns lämningar från de flesta tidsperioder, från lösfynd av stenåldersföremål till torplämningar och milstolpar. I närområdet finns flera registrerade fornlämningar.

### *Planförslaget*

Under sommaren 2019 utfördes en etapp 1 arkeologisk utredning av Östergötlands museum. Utredningen visar att delar av planområdet bör omfattas av vidare arkeologiska åtgärder i form av en utredning etapp 2 innan eventuell exploatering. Områdets topografi indikerar att områden med dolda fornlämningsmiljöer sannolikt återfinns inom en del av området. Utredningen visar även på att äldre bebyggelse tidigare funnits inom en del av planområdet.

### **Etapp 2 arkeologisk utredning**

Enligt ett yttrande från Länsstyrelsen Östergötland dd.191001 (431-10648-19), bedömdes att tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen krävdes och att en arkeologisk utredning, etapp



2 behövde genomföras. Detta med bakgrund av den rika kulturmiljön med flera kända fornlämningar i området.

Östergötlands museum utförde 25 till 27 november 2019 en arkeologisk utredning, etapp 2 inom fastigheten Nora 1:25, i Kvarnvik. Den arkeologiska utredningen, etapp 2, föranleddes av schaktning för nybyggnation av bostäder.

Inom den sydligaste och sydöstra delen, ner mot sjön, framkom ett område (kulturlager) med fynd av slagen kvarts och kvartsit (rester efter redskapsproduktion) och en härd. Strax intill detta framkom en större gropanläggning med kol/sot, möjligen en kolningsgrop/tjärdal. I ytans nordvästra hörn påträffades en större cirkulär formation med kol/sot och rödbränd lera. Tjugo meter NNÖ om denna framkom en något diffus anläggning med enstaka kolfragment och ett fåtal skörbrända stenar. I övrigt påträffades inget av antikvariskt intresse.

Uppe på platån i söder skall enligt kartor från 1700-talet ett torp ha legat. Inga säkra spår efter detta kunde iakttas.

Sammantaget visar utredningen att mänskliga aktiviteter förekommit på den attraktiva platån, med utsikt över sjön, från stenålder och fram i modern tid.

#### *Bedömning*

Den arkeologiska utredningen vid Kvarnvik, inom fastigheten Nora 1:25, hösten 2019 visade att det finns fornlämningar inom det planerade exploateringsområdet: stenåldersfynd, en eldstad från järnåldern och spridda verksamhetsspår från historisk tid.

Mängden och karaktären på lämningarna är så fåtaliga och enkla att Länsstyrelsen Östergötland gjort bedömningen att inga fortsatta arkeologiska undersökningar är nödvändiga inom det arkeologiskt utredda området. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har utifrån detta inget att erinra emot arbetsföretaget ur fornlämningssynpunkt.

## **Geoteknik och markmiljö**

### *Förutsättningar*

Under sommaren 2019 utförde Mitta AB en geoteknisk- och miljöundersökning (Bilaga). Utdrag i SGU:s jordkartvisare för jordarter visar att det förekommer isälvsediment (sand och grus) inom undersökningsområdet.

Vid platsen för planerad exploatering består jorden under ytskiktet huvudsakligen av torrskorpelera som ställvis är något siltig. Härunder följer sandig och siltig lera som övergår i sandig silt. Ytskikt består av lerig mulljord samt mullhaltig siltig sand med en tjocklek omkring 0,3 meter. Spår av alunskiffer påträffas i jordprofilen. Provtagning har utförts ned till mellan 3,0 – 4,0 meter under markytan.

### *Planförslaget*

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden. Vid beräkningen har hänsyn tagits för last från planerad bebyggelse i två våningar samt erforderlig fyllning med hänsyn till preliminär höjdsättning. Vidare bedöms ingen risk för ras eller blockutfall föreligga.



## Dagvattenhantering

### Förutsättningar

Befintlig dagvattenavledning sker huvudsakligen via infiltration på åkermark mot syd/sydost. Vid undersökningstillfället, juni månad 2019, påträffades fri vattenyta ca 2 meter under markytan vilket motsvarar ca +41,5. Vid lodning i grundvattenrör dagen efter installation registrerades fri grundvattenyta 2,7 meter under markytan vilket motsvarar +36,0.

Infiltration inom hela det aktuella området är begränsad, då marklagret för planerad exploatering består av siltig lera och sandig silt.

### Planförslaget

Dagvattenhantering löses lokalt inom de tillkommande fastigheterna. För hållbar dagvattenavledning kommer dikes-/avvattningsstråk krävas inom området. Eftersom marken lutar relativt kraftigt mot syd/sydost där sjön Önn är belägen skall ytliga dagvattensystem kunna hantera extrema skyfall utan att skador uppstår på anläggningar och byggnader:

- För att reducera både kraftiga flöden och utsläpp av eventuella föroreningar kommer ett dikes-/avvattningsstråk att anläggas på sydsidan av kvartersmarken.
- Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avleds ovan mark mot gräsytor på kvartersmark (infiltrationsytor). I planförslaget är det angivet att minst 50% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. I den centrala gemensamma trädgården ska dagvattnet från de norra bostäderna tas om hand.
- Tydliga marklutningar ska finnas från gräsytor till dikes-/avvattningsstråket söder om bebyggelsen. Dikes-/avvattningsstråk och markytor som är uppbyggda med både gräs och grus-/makadam rekommenderas.
- Lagom trög avledning ska eftersträvas i gräsytor mellan hårdgjorda ytor och avvattningsstråk. Överskottsvatten leds på markytan mot dikes-/avvattningsstråket.
- Husgrundsdränering ska anläggas. Husgrundsdräneringen kan anslutas till dikes-/avvattningsstråket.
- Anslutningen utformas så att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning i anslutet dagvattensystem.
- Nya byggnader, ny väg och befintliga anläggningar behöver skyddas mot ytligt dagvattenflöde från såväl omgivande mark som det nya området genom tydlig höjdsättning, marklutningar etc. mot sjön Önn.

## Färskvatten och spillvatten

### Förutsättningar

Åtvidabergs Vatten AB och kommunens tjänstemän reder i dagsläget ut förutsättningar för att upprätta ett verksamhetsområde i de centrala delarna av Kvarnvik. Förslaget inkluderar det aktuella planområdet och de nya bostäderna förväntas kunna ansluta till kommunalt avlopp. I sydkanten av bostadskvarteret har genom ett u-område möjligheten för en avloppsledning tagits med för att kunna ansluta området till det planerade reningsverket.

Förslaget för verksamhetsområdet omfattas inte av vattenförsörjning, då utredning kring upprättande av verksamhetsområdet visade att vattenkapacitet och kvalitet är tillgodosedd i området.



### *Planförslaget*

Enligt tidsplan sker färdigställande av ett kommunalt reningsverk sommaren 2021. De nya bostäderna i planförslaget kan anslutas till kommunalt avlopp vid färdigställande.

Fastigheten Nora 1:25 ansluter sig till vattentäkten som är reglerad genom avtalsservitut (Akt: 05-IM3-89/3530.1) som belastar Nora 1:11 & 1:21-22 till förmån för Holmbo 1:18, 1:20 & 1:42-43 och Nora 1:5-8, 1:13-14, 1:16-20. Fastigheten Nora 1:25 ansluter sig via avtal.

## **Värme**

### *Förutsättningar*

I Kvarnvik finns i dagsläget inget värmenät tillgängligt. De enskilda hushållen försörjs med egna system.

### *Planförslaget*

Uppvärmningen av bostäderna sker med eget uppvärmningssystem.

## **El och tele**

### *Förutsättningar*

I Kvarnvik finns goda förutsättningar för el- och teleförsörjning.

### *Planförslaget*

Planområdet ska anslutas till det allmänna elnätet. Planområdet kan anslutas till det allmänna telenätet samt optokabelnätet.

## **Avfall och återvinning**

### *Förutsättningar*

Åtvidabergs Renhållning AB ombesörjer sophämtningen i Kvarnvik.

### *Planförslaget*

Befintlig återvinningsstation finns vid affären, inom gångavstånd från planområdet. För bostäderna i planområdet kan sophämtning ske vid fastighetsgräns enligt gällande renhållningsföreskrifter. I samspråk med Åtvidabergs Renhållning AB finns möjligheten att uppföra ett sophus (komplementbyggnad) i bostadskvarteret.



## 4. KONSEKVENSBESKRIVNING

### Hållbar utveckling

Kommunfullmäktiga i Åtvidabergs kommun har 2016-12-14 antagit ett Hållbarhetsprogram. Syftet med hållbarhetsprogrammet är att ge en samlad beskrivning av hur Åtvidabergs kommun som organisation ska bidra till att uppnå de globala, nationella och regionala målen som är kopplade till hållbarhetsfrågor.

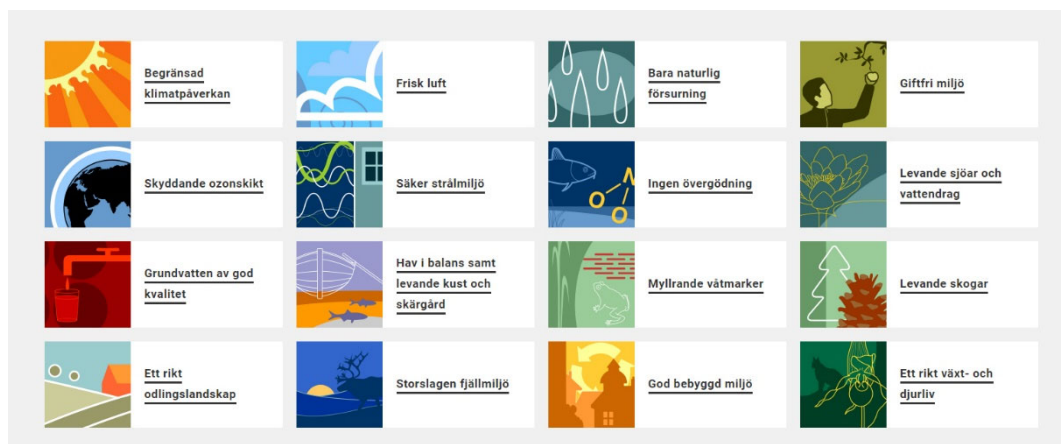
### Agenda 2030

De 17 globala målområden som antogs i och med Agenda 2030 siktar mot att globalt uppnå en ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling. Syftet med agendan är att ligga till grund för de lokala besluten som fattas och påverkar det globala hållbarhetsarbetet. Utmaningarna i hållbarhetsarbetet är i största mån globala men lösningarna behöver ske lokalt.



### Miljömålen

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.





### *Hållbarhetsaspekter i projektet*

Ett hållbart hem ska vara bra för de boende och för samhället och kommande generationer. Målet är att utveckla hus i ett område som möjliggör interaktion mellan människor och miljö. Genom att använda nya hållbara tekniker och byggmaterial skapas hus som innebär en god miljö för både invånare och planeten. Projektet tar avstamp i de globala målen genom Agenda 2030 och Miljömålen.

### **Hållbart hus och område**

Målet är att bygga hem som gör det möjligt att ha en hållbar livsstil. De skissade parhusen och småvillorna är kompakta men samtidigt rumsliga och väl genomtänkta. Trähusen byggs resurseffektivt och med material som är sunda för människor och miljö.

Utöver den ekonomiska och ekologiska hållbarheten, finns förutsättningar att skapa ett socialt hållbart område som är väl förankrat i sin omgivning. Områdets disposition och upplägg ska bjuda in till social interaktion tex genom den gemensamma trädgården och växthuset för att träffa grannar, umgås med vänner och familj och där det är lätt att agera för planetens bästa. Tidig dialog med människorna som redan idag bor i området, de som ska flytta in, och samarbeta med lokala aktörer ger möjligheter att utveckla ett område som kan bidra till en positiv utveckling av det lokala samhället. Planen ska addera nya värden och ger ett mervärde för fler än bara de som ska bo där.

### **Grön och vattennära miljö**

Den gröna och lantliga karaktären speglas i tankarna bakom projektet. Det sjönära läget används fullt ut i placeringen av huskropparna, varje hus har utsikt över sjön. Den fina strandskogen längs med Önns strand kommer att öppnas upp och utvecklas med en stig längs med vattnet. Stigen leder till båtbyggnaden och bastun för att optimalt kunna ta in utsikten och omgivningen. Centralt i området är en allmän tillgänglig gemensam trädgård med plats för växter, örter, kryddor, blommor och frukt planerad. Det natur- och sjönära bäddar för en god livsmiljö som skapar trivsel och välbefinnande. Dessa grönområden bidrar också till bevarande och utveckling av den lokala biodiversiteten. Små gröna oaser utgör ekologiska språngbräddor för växter och djur.

### **Sund inomhusmiljö och energieffektivisering**

En sund inomhusmiljö är avgörande för ett hållbart hem. Allt ifrån utformningen av ventilation och system för termisk komfort, placering av fönster till materialval är viktiga för inomhusmiljön. I planerna används de senaste teknologierna inom ventilation, värmeåtervinning, uppvärmning och användning av solenergi för att säkerställa att det skapas sunda hem som svarar upp mot framtidens krav.

### **Riksintressenpåverkan**

Inga riksintressen eller Natura 2000-områden finns i Kvarnviks omgivning.

### **Strandskydd**

För sjön Önn gäller de generella strandskyddsbestämmelserna om 100 meter. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till stranden och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Att bygga, anordna eller ändra på något inom strandskyddsområde är oftast förbjudet.

Platser som ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område, kan få dispens om förslaget:

- bidrar till utvecklingen av landsbygden
- är att bygga ett enstaka en- eller tvåbostadshus i anslutning till befintliga bostadshus.

I översiktsplanen Åtvidaberg (2018) är planområdet en del av ett område som är utpekade som LIS område. Avsikten med LIS-områden är att de ska bidra till landsbygdens utveckling genom sysselsättning och/eller förstärkt underlag för service.



Planområdet ligger inom ett LIS-område och därmed kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas vid dispens och upphävande av strandskyddet:

- De nya bostäderna stimulerar en lokal och regional utveckling där konkurrensförhållandena med vattennära lägen tas till vara.
- De nya bostäderna utvecklar Kvarnviks landsbygd och därmed ökar dess konkurrensförutsättningar.
- De nya bostäderna ger långsiktiga och positiva sysselsättningseffekter för det lokala och omkringliggande näringslivet.
- De nya bostäderna bidrar till upprätthållande och vidareutveckling av Kvarnviks kommersiella och offentliga serviceunderlag.
- De nya bostädernas placering gör det möjligt att skapa ett sammanhängande naturstråk längs med vattnet, så att hänsyn tas till naturvärdena och goda livsvillkor för djur- och växtlivet bibehålls i de strandnära områdena.
- De nya bostädernas placering gör det möjligt att skapa ett sammanhängande naturstråk med en ny stig längs med vattnet, så att allmänheten har förbättrad tillgång till strandområden och att den fria passagen säkerställs.

Planförslaget anses bidra till och stimulera en levande landsbygd samt upprätthålla och utveckla kommersiell och offentlig service i Kvarnvik med omnejd. Föreslagen



bebyggelse anses bidra till en mer sammanhållen ortstruktur och komplettera nuvarande boendemiljö på ett varsamt sätt. Dessutom säkerställs goda livsvillkor för djur- och växtlivet genom väl tilltagna gröna stråk mellan den nya bebyggelsen och sjön.

Området närmast stranden är redan ianspråktagen genom en kommunal badplats med tillgänglighetsanpassade bryggor. En ny allmän tillgänglig båtbygga med maximalt sju båtplatser ersätter den befintliga förfallen båtbygga. Både badbryggan och båtbyggan ligger inom LIS-områdets gränser. Tillgängligheten för allmänheten till vattnet bedöms öka genom en ny stig mellan den nya bebyggelsen och vattenlinjen. Tillgängligheten till sjön och badplatsen säkerställs i planförslaget.

Ovanstående motiverar att ianspråktagandet av området för bostadsändamål väger tyngre än strandskyddets syften. Strandskyddet föreslås upphävas inom bostadsområdet (kvartersmark) och den delen av badplatsen där en bastu är planerad.

## Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

I miljöbalken finns ett antal miljö kvalitetsnormer som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten för buller, utomhusluft och vattenkvalitet. Enligt miljöbalken ska miljö kvalitetsnormer beaktas vid planering och planläggning.

Sjön Önn är en klassad vattenförekomst, den uppnår ej god kemisk status och den ekologiska statusen är måttlig. Avloppsvatten kommer att anslutas till kommunalt nät. Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa. Kvarnvik har idag inga problem att klara kraven för utomhusluften. Planerad åtgärd bedöms inte medföra någon förändring i luftkvalitén.

## Natur, kultur och friluftsliv

Inom planområdet förekommer inga kända natur- eller kulturmiljö värden som kan förstöras eller skadas. Badplatsen och stråket mellan sjön och det nya bostadsområdet har väsentliga värden för det aktiva friluftslivet och ges förutsättningar att utvecklas genom föreslagen planbestämmelse. Dessutom finns flera olika mötes- och aktivitetsplatser i närheten av planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

I rapporten Översiktlig geoteknisk- & miljöundersökning (bilaga) beskriver Mitta AB utkomsterna av en miljö teknisk undersökning. I en historisk utredning (bilaga) som baserades på samtal med hembygdsföreningens ordförande och material från hembygdsgårdens arkiv, pekades på att de har legat flera temporära enkla sågverk i anslutning till planområdet, vid badets befintliga parkering. I berättelsen och arkivmaterialet framkom att det inte skedde någon miljöfarlig impregnering eller liknande vid det temporära sågverket. I samspråk med kommunens miljökontor bestämdes dock att göra en översiktlig utredning vid den tidigare placeringen av sågverken. Här uttogs jordprover och grundvattenprover.





Jordproverna analyserades avseende tungmetaller, dioxiner, klorfenoler samt BTEX, alifater och aromater och PAH. Grundvatten analyserades avseende tungmetaller, BTEX, alifater, aromater och PAH. Uttagna jordprover visar på halter under aktuella riktvärden (Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning) avseende dioxiner, klorfenoler samt BTEX, alifater, aromater och PAH. I en provpunkt påfanns dock kobolt i halt strax över riktvärde för känslig markanvändning och krom överskridande Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärde för mindre än ringa risk. Den förhöjda kobolthalten kan bero på naturligt höga bakgrundshalter och bedöms inte vara kopplad till den tidigare träförädlingen på platsen. Någon känd föroreningskälla finns ej.

Prov uttaget i grundvatten avseende tungmetaller och oljeförorening visade på halter av samtliga metaller och oljeförorening under SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten förutom för zink. Grundvattnet bedöms vara måttligt påverkat av zink (tillståndsklass 3). Riktvärdet för kobolt är hälsobaserat (exponering av andra källor) och således rekommenderades en kompletterande kontroll med avseende på metaller i ytliga jordlager i exploateringsområdet. I samband med detta rekommenderades även att grundvattnet ska provtas ytterligare en gång i befintligt grundvattenrör med avseende på metaller.

### Kompletterande utredning

Den kompletterande miljöprovtagningen som Mitta AB utförde 3 oktober 2019 (bilaga) visar att halter avseende kobolt i två punkter överskrider riktvärdet för KM i skiktet bestående av torrskorpelera. I ytskiktet, bestående av mulljord, har i två provpunkter halter av kobolt i nivå med riktvärde för KM eller strax under KM påfunnits. I två punkter överskrider uppmätta halter av krom i det ytliga jordlagret riktvärdet för MRR.

De förhöjda halterna av kobolt förekommer huvudsakligen i naturligt avsatt torrskorpelera, och i mindre omfattning i ovanliggande ytligare jordlager. Jorden bedöms ej vara antropogent påverkad. Det generella riktvärdet för kobolt styrs i första hand av exponeringsvägen ”intag av växter”, men andra exponeringsvägar måste beaktas för området. Vid återanvändning av jordmassor från exploateringen och planering av området är det därmed viktigt att minska exponeringen för kobolt, särskilt från torrskorpeleran. Nedanstående förslag på åtgärder kan därmed vara lämpliga.

I ytskiktet, bestående av mulljord, har halter av kobolt i nivå med riktvärde för KM eller strax under KM påfunnits. Ytskiktet kommer att skrapas av under byggnationsskedet. Massorna bedöms kunna återanvändas och rekommenderas då i första hand att återanvändas för utfyllnad i slänter och för allmänna gräsytor på fastigheten. Jordmassor från ytskiktet bedöms som mindre lämpligt att användas till odling eller lekytor för barn, eftersom riktvärdet för KM tangeras. Återanvändning av massorna kräver kontakt med tillsynsmyndighet pga. att föroreningsnivån överskrider riktvärde för mindre än ringa risk.

Prover uttagna i torrskorpelera påvisar halter av kobolt överstigande gällande riktvärde för KM. Jordmassor bedöms kunna kvarlämnas, men skyddsåtgärder i form av täckning kan vara lämplig. Lämplig täckning kan till exempel vara hårdgjorda ytor, byggnader eller skyddsskikt av icke förorenad jord. Eftersom torrskorpeleran innehåller kobolt över riktvärde för känslig markanvändning, vilket innebär att den är olämplig för odling, är det viktigt att tillse att detta ej sker. Trädgröpar kan vara lämpligt för odling av fruktträd och större bärbuskar. Överblivna massor kan ej hanteras fritt, utan kontakt med tillsynsmyndighet krävs, pga. att föroreningsnivån överskrider riktvärde för mindre än ringa risk.



I den kommande markplaneringen för området är utgångspunkten att hela kvartersmarken höjs med rena utfyllningsmassor och jord. Detta gäller såväl byggnaderna som gatorna och det centrala grönområdet. På det sättet elimineras exponeringen för kobolt för de boende och besökare i området.

### **Riskbedömning & Platsspecifika riktvärden**

Mitta AB har under mars 2020 tagit fram en riskbedömning (bilaga) som uppskattar vilka risker som de förhöjda halterna av kobolt innebär, idag och i framtiden och hur mycket riskerna behöver minskas för att oacceptabla effekter inte ska uppstå för framtida markanvändning.

Utifrån genomförd riskbedömning av förhöjda kobolthalter i området Kvarnvik, bedöms att vissa skyddsåtgärder krävs för att minska risker för boende i området. All typ av odling av växter, frukt och bär ska ske i ren tillförd jord i avskilda markbäddar eller trädgropar. I övrigt krävs inga ytterligare skyddsåtgärder för boende i området.

### *Markstabilitet*

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden.

### *Radon*

Det föreligger ingen strålningsrisk inom planområdet. Radonmätning har utförts i 1 st punkt med MARKUS 10 (direktmätning). Uppmätt radonhalt är 2,4 kBq/m<sup>3</sup>. De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som lågradonmark.

### *Buller*

Trafikbullerförordningen anger för uteplatser riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA som maximal nivå. För bostäder gäller att ljudnivån inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad. Uteplatser kan enligt den översiktliga bullerberäkningen (bilaga) anläggas. Bostädernas bullerpåverkan vid fasaden (57-61 dBA) är inom de riktvärden som trafikbullerförordningen föreskriver.

I granskningsförslaget har plangränsen flyttats några enstaka meter söderut i enlighet med fastighetsgränsen. Samtidigt har u-området fått en bredd på 6 m, istället för det tidigare 4,5 m i samrådsförslaget. En breddning av u-området har lett till att carports behöver flyttas intill bostäderna. Det innebär att den planerade bebyggelsen har flyttats ett antal meter söderut från länsvägen 727 jämfört med bebyggelsens placering i bullerutredningen.

Den samlade bedömningen är att det inte föreligger behov av ytterligare bullerutredningar för planområdet.

### *Risk för höga vattenstånd och översvämningar*

Normalvattenstånd i Önn ligger på +34,6m. Den preliminära höjdsättningen av området visar att bostäderna kommer att ligga på en höjd på cirka +41,7 till +43,7. Den nya bebyggelsen bedöms inte bli direktpåverkad av ett förhöjt vattenstånd.



### *Kraftledning*

Genom planområdet löper Eons isolerade friledning på 20kV. Eftersom luftledningen går tvärs över planområdet och planerad bostadsbebyggelse, föreslås en markförläggning av ledningen. Detta ska ske från punkten i sydväst, mellan planområdet och befintliga bostadsområdet, och vidare österut längst med länsvägen 727 i norr mot befintlig anslutningspunkt.

### *Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet*

Området mellan de planerade bostäderna och sjön ska även fortsättningsvis kunna användas som friluftsområde och promenadstråk, och på så sätt säkerställs tillgängligheten och fri passage av den vattennära miljön även för de som inte bor i området. Det är viktigt att utformningen är sådan att bostadsområdet inte upplevs som privatiserat samt att tillgängligheten är god även för människor med en funktionsnedsättning. Centralt i bostadsområdet kommer en gemensam trädgård utformas med plats för lek och samvaro. Tillgängligheten till badplatsen är en viktig aspekt att ta hänsyn till.

### *Barnperspektivet*

Planområdet kommer att erbjuda barn en spännande och samtidigt lugn och trygg miljö med stora möjligheter till lek. Såväl naturlek, aktiviteter vid multiidrottsarenan, rekreation och vattenlek vid badplatsen samt en planerad central lekplats på kvartersmarken.

## 5. GENOMFÖRANDE

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid upphör tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### **Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt. Enskilt huvudmannaskap motiveras med att Åtvidabergs kommun inte har något huvudmannaskap i Kvarnvik idag. De allmänna platserna i området sköts idag av Hannäs IF genom avtal med kommunen, som utöver badplatsen i planområdet även omfattar badets in- & utfart och parkeringsplats intill planområdet.

Byggnationen och skötsel av såväl kvartersmark som allmän platsmark ska ske av fastighetsägaren som även är huvudman.

E.ON elnät är huvudman för allmänna elledningar. Åtvidabergs vatten AB ansvarar för de allmänna va-ledningarna när verksamhetsområdet är på plats. Åtvidabergs Renhållning AB ansvarar för insamling av hushållsavfall.



## Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att allmänna platser iordningställs på det sätt som detaljplanen visar. Exploatören ansvarar även för drift och underhåll av dessa områden. Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av exploatören. Åtvidabergs vatten AB ansvarar för det kommunala va-nätet. I övrigt utförs och bekostas alla arbeten inom detaljplaneområdet av exploatören.

## Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utveckling av kvartersmarken på det sätt som detaljplanen visar.

## Vattenområden

Inom planområdet finns vattenområden med beteckningarna W, W<sub>1</sub> och W<sub>2</sub>. Anmälan om vattenverksamhet kommer att krävas för den båtbygga som ersätter den gamla.

## Avtal

### Planavtal

Planarbete bekostas av exploatören och regleras i ett separat plankostnadsavtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

#### Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet.

## Servitut och rättigheter

Fastigheten inom planområdet är den nyligen bildade fastigheten Nora 1:25 som avstyckades från Nora 1:11, och innehas av exploatören. Vattenområdet ingår dels i exploatörens fastighet Nora 1:25 och Nora 1:11 som innehas av privatperson.

I köpekontraktet för Nora 1:25 regleras möjligheten för exploatören att återställa den förfallna båtbyggan i sin ursprungliga omfattning (maximalt 10m lång och 7 båtplatser) genom ett nytt servitutsavtal. Den planerade båtbyggan kommer att ägas av exploatören.

För den kommunala badplatsen gäller att kommunen arrenderar marken av fastighetsägaren till Nora 1:25. Badbyggan ägs av kommunen. Skötseln av badplatsen ordnas av föreningen Hannäs IF genom avtal med kommunen.





Ledningsrätten (Akt: 0561-04/25.56) för el jordkabel belastar Nora 1:25 till förmån för EON Energidistribution AB. Denna befintliga el jordkabeln säkerställs i planområdet genom u-området i väst och norr. I norr ligger elkabelns sträckning inom planförslagets u-område. I väst ligger elkabelns sträckning utanför det 6m breda u-området. Dock har sträckningen av elkabeln bedömts vara osäker i det digitala underlaget. Den exakta placeringen av elkabeln ska definieras vid påbörjat markarbete, och elkabeln ska flyttas inom planförslagets 6m breda u-område.

Ledningsrätten (Akt: 05-RUM-1702.1) för en starkström luftledning belastar Nora 1:25 till förmån för EON Energidistribution AB. Denna luftledning ska markförläggas från sydväst till nordost inom planförslagets 6m breda u-område.

Området ansluter sig till vattentäkten genom avtalsservitut (Akt: 05-IM3-89/3530.1) som belastar Nora 1:11 & 1:21-22 till förmån för Holmbo 1:18, 1:20 & 1:42-43 och Nora 1:5-8, 1:13-14, 1:16-20. Fastigheten Nora 1:25 ansluter sig via avtal.

Tillfarten till planområdet går genom gemensamhetsanläggningen Ga:2 och vidare över fastigheten Nora 1:21 (enskild väg). För att fastigheten Nora 1:25 kan nyttja befintliga infarten genom gemensamhetsanläggningen Ga:2 behövs en omprövningsförrättning av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet beslutar om gemensamhetsanläggningen.

Nyttjandet av infarten genom fastigheten Nora 1:21 till fastigheten Nora 1:25 regleras i ett avtalsservitut.

För u-området i sydkanten av kvartersmark ska ledningsrätt bildas som belastar Nora 1:25 till förmån för Åtvidabergs Vatten AB för en avloppsledning.

## Ekonomiska frågor

### *Kostnader*

Kostnaden för detaljplanens upprättande bekostas av exploitören och har reglerats i ett plankostnadsavtal med kommunen.

### *Intäkter*

Anläggnings- och anslutningsavgifter för el, tele, opto, vägar och VA debiteras enligt gällande taxa.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Exploitören bekostar de fastighetsbildande åtgärder som uppkommer för genomförande av detaljplanen inom respektive område.

## Tekniska frågor och utredningar

Kommunen har genomfört en naturvärdesbedömning på plats. En arkeologisk undersökning etapp 1 samt en översiktlig geoteknisk- och miljöundersökning har genomförts. En kompletterande miljöundersökning har genomförts. En arkeologisk förundersökning steg 2 har genomförts. Exploitören ansvarar för ytterligare undersökningar där så erfordras.



## Administrativa frågor

### *Preliminär tidplan*

Detaljplanen genomförs med standardförfarande och förväntas kunna följa nedanstående tidsplan.

- Samråd: januari 2020
- Granskning: april 2020
- Antagande: juni 2020
- Laga kraft: juli 2020

### *Handläggning*

Detaljplanen avses hanteras för antagande av kommunstyrelsen.

### *Planavgift*

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

### *Medverkande/samverkande i planarbetet*

Åtvidabergs kommun:

Ante Lundgren, Planarkitekt

Anton Sunnergren, Kommunekolog

Mari Solbrekken, tf Chef för Samhällsplanering / Planarkitekt

Johan Delvert, Planarkitekt

Exploatörens konsulter:

Jörgen Nilsson, Tryserums Bygg AB

Mikael Argus, Mitta AB

Alexandra Frost, Mitta AB

Anders Olofsson, Östergötlands Museum

Raymond van der Heijden, SM2L arkitektur & urban design AB



## Bilaga

### Checklista:

# Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande checklista utgör arbetsunderlag i bedömningen av om detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan eller ej med utgångspunkt ur 6 kap miljöbalken (1998:808). Nedan belyses de miljöaspekter som kan vara aktuella i samband med fortsatt arbete. Observera att följande undersökning är preliminär och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Övergripande lagar, riktlinjer och mål	Ja	Nej	Kommentar
Medger planen åtgärd eller verksamhet av sådan art enligt miljöbedömningsförordningens (2017:966) bilaga?		NEJ	
Beaktas de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden ur 3 kap i miljöbalken (1998:808)?	JA		En översiktlig bedömning kring lämplighet har prövats i samband med positivt planbesked.
Medger planen åtgärd eller verksamhet som enligt miljöbalken är tillståndspliktig eller anmälningspliktig?	JA		Planförslaget redogör för en upprustning av en befintlig delvis förfallen brygga som ska rustas upp till en båtbygga.
Medför planen risk att miljö kvalitetsnormer överskrids?	JA		Planförslaget medför en ökad belastning på sjön Önn. Belastningen bedöms bli marginell i jämförelse med nuvarande användning (nollalternativet) av området.
Strider förslaget mot uppställda Sveriges miljömål.		NEJ	
Berörs riksintressen?		NEJ	
Berörs mellankommunala intressen?		NEJ	
Strider förslaget mot gällande översiktsplan?		NEJ	Området är utpekad som ett LIS-område. Det politiska beslutet om antagande av översiktsplanen är överklagad till kammarrätten. (20190429)
Berörs skydd eller förordnanden?		NEJ	
<b>Hushållning med mark, vatten och andra resurser</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Medför förslaget en förändrad mark- och vattenanvändning?	JA		Åkermark tas i anspråk för bostadsändamål. En befintlig brygga utökas vilket kommer att ta ett större vattenområde i anspråk.
Medför planen uttömmande av ändliga naturresurser?		NEJ	
Påverkas transporter och kommunikationer?		NEJ	
Påverkas rekreation och rörligt friluftsliv?	JA		Planförslaget medför en positiv effekt till rekreation och tillgänglighet för det rörliga friluftslivet.
<b>Effekter på naturmiljö, kulturmiljö och hälsa</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkas skyddsvärda naturmiljöer? - Mark och vatten - Luft och klimat - Vegetation och djurliv - Landskapsbild - Miljöpåverkan från omgivningen	JA		Ingrepp i strandskogen som gränsar mot sjön Önn, gallring av sly och mindre träd effekten bedöms vara positiv för befintlig natur och djurliv. En båtbygga kommer att påverka stranden och vattenmiljön i direkt anslutning till den föreslagna åtgärden. Landskapsbild påverkas av tillkommande bebyggelse där ett öppet åkerlandskap försvinner och bostäder tillkommer. Ur ett helhetsperspektiv skapar det och andra sidan en sammankoppling av stråk och bebyggelsestrukturer inom området (Kvarnvik). Helhetsbedömningen med en lägre och terrasserad bebyggelse är väl anpassat för platsen.



Berörs kulturhistoriskt värdefull miljö?		NEJ	En arkeologisk etapp 2 ska utföras
Finns risk för människors hälsa? - Utsläpp, buller, vibrationer och ljus - Säkerhet - Allergier		NEJ	
Medför förslaget föroreningar eller andra störningar?		NEJ	
<b>Klimatanpassning och hållbarhet</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Kommentar</b>
Påverkas ekosystemtjänster inom planområdet?	JA		<b>Försörjande</b> Produktiv jordbruksmark bebyggs, idag sker produktion av djurfoder på åkermarken. Marginell påverkan i ett lokalt och regionalt perspektiv. <b>Reglerande</b> Påverkas marginellt, tillkommande hårdgjorda ytor minimerar den naturliga fördröjningen och infiltrationen av nederbörd. Med tillkommande trädgårdar och odlingsmöjligheter skapar det förutsättningar för insekter, djurliv och för ett ökat allmänbefinnande för de boende. Den befintliga vegetationen kring strandlinjen bibehålls i så stor grad som möjlig för att minimera effekten på den reglerande ekosystemtjänsten. <b>Kulturella</b> Påverkan är positivt då förslaget visar på en ökad tillgänglighet och ett bättre nyttjande av området i stort. Ökat välbefinnande och hälsa med avseende på naturstigar och närheten till vattnet. Tillkommande bebyggelse sammankopplar Kvarnvik som samhälle på ett naturligt och robust sätt. <b>Stödjande</b> Minimal påverkan.
Finns det inom planområdet risk för ras, skred, sättningar eller översvämningar?		NEJ	Enligt geoteknisk utredning utförd 2019-09-16, föreligger inga direkta risker gällande ras, skred, sättningar eller översvämningar om rekommendationerna från utredning efterlevs.

### Kommunens ställningstagande

Områdets lokalisering mellan två befintliga enklaver av bebyggelse skapar goda förutsättningar för en utveckling av Kvarnvik. Området närmast stranden är redan ianspråktaget, en kommunal badplats inklusive en förfallen brygga. Det finns inga kända dokumenterande höga natur – och friluftsvärden.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning anses därför inte behövas.