

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- H-GATA Gata som ingår i huvudnätet
- L-GATA Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- RS Skola, samlingslokal, kulturverksamhet
- V₁ Småbåtshamn

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB₁ Vattenområde med byggor för intilliggande fastigheter
- WV₁ Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 170 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 140 kvm. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea för uthus/garage är 60 kvm per fastighet. Största byggnadsarea för uthusbyggnad är 120 kvm. Största byggnadsarea för uthus/garage är 30 kvm. Minsta tomtstorlek är 700 kvm.
 - e₂ Största byggnadsarea är 100 kvm. Minsta tomtstorlek är 350 kvm. Största byggnadsarea för uthus/garage är 60 kvm per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 180 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. På fastigheter över 4000 kvm får dock två huvudbyggnader och uthus/garage med totalt 80 kvm byggnadsarea uppföras. Minsta tomtstorlek är 2000 kvm. Största tomta byggnadsarea per fastighet för uthus/garage är 60 kvm varav högst 40 kvm per byggnad.
 - e₃ Största byggnadsarea är 50 kvm. Största byggnadsarea är 200 kvm.
 - e₄ Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 160 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 140 kvm. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea för uthus/garage är 40 kvm per fastighet.
 - e₅ Största byggnadsarea är 50 kvm.
 - e₆ Största byggnadsarea är 200 kvm.
 - e₇ Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 160 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 140 kvm. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea för uthus/garage är 40 kvm per fastighet.
- Avvikelse från bestämmelse om minsta tomtstorlek kan medges om särskilda skäl föreligger.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med sjöbod med högst 15 kvm byggnadsarea per fastighet
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - y Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angriksande fastighet
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Inom allmän platsmark skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Markens topografi ska bevaras så långt möjligt
- Beplantiga friska träd får inte fällas.
- Området skall skötas så att ryckelbiotopens värdet bibehålls/utvecklas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I,II Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd i meter
- frit Endast friliggande enbostadshus
- parhus Endast parhus
- p₁ Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot grane
- p₂ Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata
- Huvudbyggnad får dock placeras minst 4 meter från tomtgräns mot grane.
- Fasad skall vara av färgad träpanel och tak av lerregel. Ny byggnad skall anpassas efter den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
- Byggnader får inte nvas. Ändring av byggnad får inte försvarska dess karaktär.
- f₁ Färdigt golv på huvudbyggnader får inte förläggas lägre än +1,4 meter över nollplanet i Trosas lokala hödsystem.
- q₁ Tak skall utformas som sadeltak eller pulpettak. Fasad skall i huvudsak utföras i trä
- Störningsskydd Byggnaderna skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frätsvärde) utanför fasad. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 70 dbA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnad får inte larmas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förän fastigheten är ansluten till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter samt för fällning av träd markerad med ○

Genomförandebuden sätts 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannskapet för allmän plats skall vara enskilt.

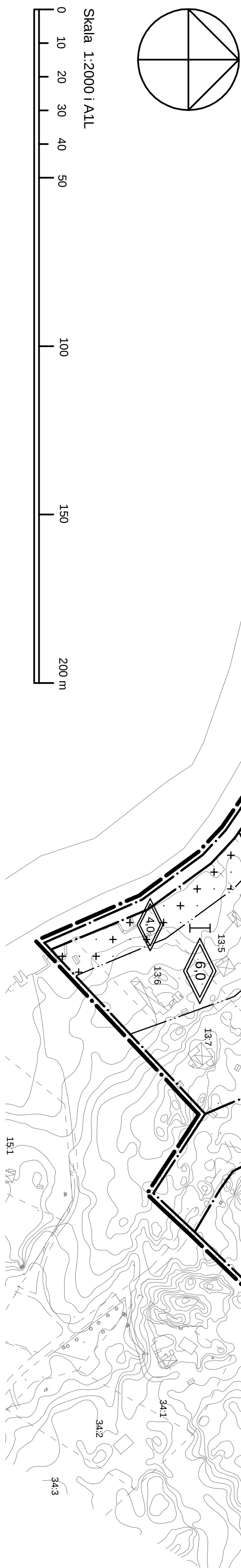
ILLUSTRATIONER

- Illustrationsstext
- Illustrerad gångväg
- Illustrerad fastighetsgräns

UPPLYSNINGAR

Planavgift tas ut enligt taxa

Till planen hör: planbeskrivning och genomförandebeskrivning.	
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning
Genomförandebeskrivning	Samrådsredogörelse
Detailplan för del av	
Laga kraft handling	
Öbolandet 3:1 m fl	
Norra Öbolandet	
Upprättad 2008-02-22 rev maj 2008	
Mats Gustafsson	
Planer	



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Fastighetsbeteckning
- 00.00 Byggnader, fastigheter redovisade
- Byggnader, fastigheter redovisade
- Väg
- Naturskulptur
- Lutning

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Kal. Grundkartan upprättad av M&A & Kartnheten, Nyköpings kommun, 2006-07-06 genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställt primärkartan, koordinat- och projekteringsystem 0 gonn reg 9. Höjdsystem "Trosa lokala". Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fastiderna. Fastighetsredovisningen hanter sig till 2006-07-06

Ulla Hagman
Karttekniker

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Öbolandet 3:1 m fl Norra Öbolandet, Trosa kommun



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Underlag

- Planprogram och samrådsredogörelse
- Geoteknisk utredning
- Kulturmiljöutredning
- Landskapsanalys
- VA-utredning, Carl Bro
- Redogörelse för VA-enkät utförd under vintern 03 – 04
- Redogörelse för VA-enkät våren-06
- Underlag för behovsbedömning av MKB
- Avgränsning av MKB

BAKGRUND

Allt fler bosätter sig permanent på Öbolandet, som ursprungligen är planerat för fritidsboende. Permanentningsgraden på Öbolandet är idag ca 35% och har under lång tid ökat vilket bland annat innebär ökade krav på vatten- och avlopp samt behov av att se över befintliga byggrätter. Gällande planbestämmelser som i huvudsak är från 1950-talet behöver moderniseras för att bättre motsvara dagens behov för permanentboende samt ge möjlighet till viss nyexploatering. Trosa tätort växer och det råder en efterfrågan på attraktiva bostäder varför Trosa kommun också vill pröva möjligheten att komplettera det befintliga fastighetsbeståndet med en bostadsexploatering på Öbolandets norra del. Grundläggande skäl bakom detta ställningstagande är områdets läge med närheten till centrala Trosa och möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur vid föreslagen nyexploatering. Planeringen av Öbolandet är indelad i tre etapper varav detaljplanen för Norra Öbolandet är den första.

Samhällsbyggnadskontoret arbetade under 2003 fram ett program för utvecklingen av Öbolandet som också samråddes med fastighetsägarna på Öbolandet. Det fokuserar primärt på att beskriva den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag samt att identifiera utredningsområden där ny bebyggelse kan prövas. Planprogrammet redovisar norra Öbolandet och campingplatsen som sådana utredningsområden. I övrigt finns inga ytterligare utredningsområden markerade.

Därefter togs en VA-utredning fram med förslag på en etappvis utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2004-09-06 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för befintlig bebyggelse etapp 1 enligt planprogrammet och för Bygdevägen och övre delen av Svartviksvägen i Öbolandets norra del.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-06-12 § 82, att uppdra till samhällsbyggnadskontoret ställa ut förslag till detaljplan för Norra Öbolandet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för permanentboende och förtätning i de tidigare fritidshusområdena genom moderniserade byggrätter, utökade delningsmöjligheter av befintliga fastigheter och förbättrad VA-situation. Syftet är också att pröva möjligheten att etablera ny bostadsbebyggelse på Norra Öbolandet.

Vid området väster om Edanövägen och söder om Svartviksvägen blir en förtätning möjlig för de befintliga fastigheterna genom att minsta tomtstorlek bestäms till 2000 m² vilket innebär att cirka 25 nya fastigheter kan bildas. I anslutning till Strömmingsberget ges också möjlighet att stycka av fyra nya villatomter från naturmark med något mindre byggnadsarea än det som tillåts i omkringliggande område.

Vid Bygdevägen ges möjlighet till ökade byggrätter för befintliga fastigheter.

Vid Svartviksvägen möjliggör planen utbyggnad med villatomter samt parhus. Rådande förslag innebär 10 villatomter och 7 parhus.

Edanö gårds kulturhistoriska värde skyddas genom en varsamhetsbestämmelse. Området blir möjligt att använda till förskola, samlingslokal och kulturverksamhet.

Öbolandets samfällighetsförening har genom processen uttryckt en tydlig vilja att bibehålla skötseln av vägnätet. Trosa kommun föreslår således att vägnätet inom området även fortsättningsvis skall skötas genom ett så kallat enskilt huvudmannaskap. Avsikten är att det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp skall byggas ut och försörja planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Genomförandet av aktuell detaljplan har tidigare i planprocessen inte bedömts innebära någon betydande miljöpåverkan. Med avseende på inkomna remissvar under samrådstiden har Trosa kommun likväl bedömt det som rimligt att bifoga en miljökonsekvensbeskrivning till de framtagna planhandlingarna.

Den innehållsmässiga avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen är baserad på behovsbedömning daterad 2007-03-30. I denna del har även Länsstyrelsen deltagit. Miljökonsekvensbeskrivningen avser de delar där planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen § 4-5. Miljökonsekvensbeskrivningen inriktas därmed på att identifiera, beskriva och bedöma vad som kan utgöra betydande miljöpåverkan på Natura 2000-området samt hur detta kan minimeras.

Miljökonsekvensbeskrivningen följer Miljöbalkens 6 kap. 7 §.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger på den norra delen av Öbolandet, cirka 1 km söder om Trosa centrum. Det omfattar fastigheterna kring Edanövägens och Svartviksvägens norra delar och Strömmingsberget, Ängsvägen samt Bygdevägen. Området avgränsas i väster och i norr av Västra och Östra Stadsfjärden, i öster av Natura 2000-området vid Borgmästarholmen och i söder av naturområdet Edanöskog. Totalt är planområdet cirka 70 ha stort.

Markägförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Öbolandet 2:1 och 3:1 som är allmän platsmark och som består av både mark- och vattenområden. Den senare fastigheten berörs dock av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 vilken Öbolandets samfällighetsförening förvaltar. Vägar, grönområden och hamnområden som tillhör Öbolandet 3:1 och som utgör allmän plats enligt detaljplan ingår i gemensamhetsanläggningen, men bygdegården som tillhör Öbolandet 2:1, gör inte det. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningen samt dess deltagarkrets och andelstalsfördelning framgår av det anläggningsbeslut med tillhörande karta som meddelats i lantmäteriförrättningen. Hur gemensamhetsanläggningen påverkar planarbetet och plangenomförandet redogörs för i genomförandebeskrivningen.

Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

Huvudmannaskap

Öbolandets samfällighetsförening är huvudman för den allmänna platsmarken på Öbolandet.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för det rörliga friluftslivet (MB 4:2). Dessutom berörs riksintresset avseende yrkesfiske (3:e kap. MB). Exploatering av planområdet bedöms inte påverka riksintressenas värden.

Översiktsplan

I översiktsplan 2006 skrivs att Trosa kommun ser omvandlingen av de tätortsnära fritidsområdena som en viktig del i Trosas expansion och att man således ställer sig positiv till en sådan utveckling. Gällande Norra Öbolandet pekades områdena Svartviksäng och Strömmingsberget som nu är aktuella för nyexploatering ut som tänkbara nya boendekområden. Föreslagen exploatering har således stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller byggnadsplan P50-5 för del av stadsägan nr 270 B mm, fastställd 1950-07-15, samt ändring av byggnadsplanen P57-15 för stadsägorna 270 B m fl, fastställd 1957-12-23 (Edanö gård och fastigheterna längs Svartviksvägens västra del) samt detaljplan P2001-7 (2001-07-20).

Dessa detaljplaner medger möjlighet till envånings bostadsbebyggelse norr om Svartviksvägen med en byggnadsarea om 40 m² inom kvartersmark, ett större område för park och/eller plantering samt ett område för idrottsändamål i öster. Edanö gård får användas för folkparks- och nöjesändamål. För området väster om Edanövägen och söder om Svartviksvägen anges högsta byggrätt på 1/20 del av bostadstomterna samt förbud mot att bygga inom en 20 meter bred zon från stranden. Huvudbyggnad får byggas i högst 1 våning med en högsta byggnadshöjd av 4,4 m och vind får inte inredas. Uthus får inte överstiga 25 m² och vara högst 2,5 meter högt. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

För fastigheten Öbolandet 7:1 gäller detaljplan P2001-7 (2001-07-20). Den anger 180 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och samt 60 m² byggnadsarea för uthus samt garage. Genomförandetiden går ut 2006-07-20.

Strandskydd

I samband med ny detaljplan tas beslut om strandskyddets omfattning.

Program för planområdet

Ett program för utveckling av Öbolandet utarbetades under 2003. Programmet innehåller riktlinjer, förslag och etappindelning för det kommande detaljplanearbetet. Riktlinjer och förslag som berör detta planområde är:

- Skapa byggrätter anpassade för helårsboende och att tillåta två huvudbyggnader på öns stora tomter.
- Studera norra delen av ön för att se i vilka delar nybyggnation kan ske. Ny bebyggelse ska utformas med öns grammatik.
- Bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Målsättningen är frivillig anslutning.
- Förse huvudvägnätet med gång- och cykelväg för att förbättra trafiksäkerheten.
- Vägnätet bör belysas och el, tele och bredband bör utredas samtidigt med VA-utbyggnaden.
- Reservera markyta för framtida busshållplats i norra delen av ön.

- Planläggning med långsiktigt skydd för gårdarna och värdefull natur.
- Parkmiljön runt vägarna bör skyddas i detaljplan.
- Detaljplanernas "Hamnområden" vid kanalerna bör utökas.
- Markreserver för gemensamma behov vid öns knutpunkter, hamnområden bör avgränsas.

För övriga Öbolandet pekar planprogrammet utöver öns norra delar ut ytterligare ett utredningsområde, där en förändrad markanvändning på sikt kan bli aktuell att pröva. Det handlar om campingplatsen i öns södra del. I övrigt finns inga ytterligare utredningsområden markerade.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär och vegetation

I stort kan sägas att planområdet utmärks av två vitt skilda karaktärer. Väster om Edanövägen är landskapet naturpräglat och på den östra sidan är landskapet kulturpräglat med dominerande karaktär kvar av åkrar, ängar och åkerholmar.

Brynvegetationen av slån är karaktäristisk för hela Norra Öbolandet. Påfallande är också de vassbälten som på senare år har utvecklats i stort sett längs hela strandlinjen. Norr om planområdet finns en "vassholme" med en kanal i östvästlig riktning mot fastlandet.



Utmed strandlinjen finns stora vassbälten

Området norr om Svartviksvägen

Den trädvegetation som finns öster om Edanövägen domineras av lövträd. Ett antal stora ekar som man kan ana har varit mer fristående är påfallande. I övrigt förekommer i huvudsak lövträd som ask, al och björk. Inom några partier finns även tall samt här och var enstaka granar. På hällmarken norr om Edanö gård förekommer

buskage av ros samt ett antal enar. I östra delen av planområdet finns en åkerholme med stora ekar som utgör en nyckelbiotop.



Ett antal stora ekar är påfallande



I norr finns en vassholme



Åkerholmen domineras av ekar



Brynvegetation av slån

Naturvärden

Inom området förekommer inga kända lokaler av rödlistade arter. Ett område i anslutning till Edanö gård har utpekats ha naturvärde med hänsyn till ädellövskog. I den östra delen förekommer en åkerholme som Skogsvårdsstyrelsen har utpekats som nyckelbiotop. I öster gränsar området till Borgmästarholmen som utgör ett ”Natura-2000-område”. Alla dessa naturvärden och hur de påverkas av framtaget planförslag hanteras i miljökonsekvensbeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

För området mellan Svartviksvägen och Borgmästarholmen finns en geoteknisk utredning från 1978, som visar 10 meter lera till fast berg. En kompletterande geoteknisk undersökning av grundförhållandena för området längs Svartviksvägen utfördes i maj 2005. Lerlagren varierar i detta område mellan cirka 0 – 10 meter. I undersökningen konstateras att grundläggningsförhållandena är ogynnsamma på grund av de varierande mäktigheterna inom planområdet. Nya byggnader föreslås grundläggas på pålar. En detaljerad geoteknisk undersökning och utredning krävs i samband med detaljprojektering av byggnaderna.

Området väster om Edanövägen utgörs till större delen av granit med begränsat jordtäckte.

Radon

Området är normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Befintlig bebyggelse

Norr om Svartviksvägen

Utmed Bygdevägen ligger mindre fritidshus och en villa. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd på mitten av 1900-talet. Husen har en våning och har huvudsakligen träfasader och sadeltak. Tomtstorlekarna är cirka 700-1000 m².

Vid Edanövägen - Bygdevägen ligger Edanö gård. Gården består av två boningshus placerade på rad i en sänka. På gården finns också tre större uthus som ligger på en höjd öster om boningshusen samt en bevarad husgrund. Manbyggnaden är troligen uppförd kring sekelskiftet 1800/1900 medan ekonomibyggnaderna, som är timrade, är uppförda under 1700-talet. I den kulturmiljöanalys som Sörmlands museum har utfört anges att gården är ett viktigt inslag i öns bebyggelse och att den fortfarande ger intryck av ett gammalt skärgårdshemman.



Bebyggelse längs Bygdevägen



Bebyggelse längs Bygdevägen



Boningshusen vid Edanö gård



Tre uthus vid Edanö gård

Sydväst om Edanövägen och Svartviksvägen

Inom området sydväst om Edanövägen och Svartviksvägen ligger 91 friliggande småhus som i huvudsak är uppförda på mitten av 1900-talet.

Permanentningsgraden på Öbolandet som helhet är idag ca 35 % och i norra delen av ön bedöms den vara aningen högre, i vissa delar upp emot 50 %.

Permanentningsgraden beräknas att öka bland annat på grund av att många fastigheter står inför ett generationsskifte. Tomterna är kuperade och de varierar i storlek mellan 2 500 och 5 000 m². Medelstorleken är cirka 3 500 m².

Husen är i en våning och huvudsakligen uppförda med träfasader och sadeltak.

Många hus är röda, men det finns även ett stort antal bruna och gula hus.

Huvudbyggnaderna är placerade relativt långt in på fastigheterna vilket skapar en grön karaktär tillsammans med grönområdena utmed vägarna. De flesta fastigheterna har utnyttjat byggrätten för uthus på 25 kvm till att bygga en gäststuga. Gäststuga och garage är huvudsakligen placerade 10-30 meter från tomtgräns. Många av strandtomterna har en egen brygga och en stor del av tomterna har även en sjöbod.



De flesta husen har röda träfasader och sadeltak

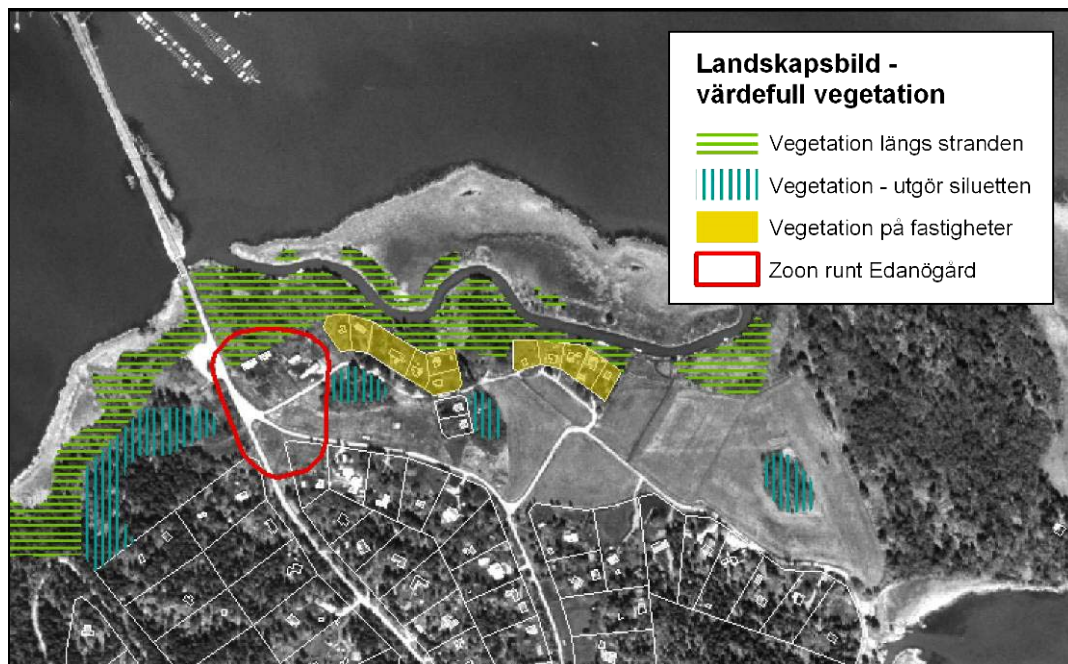


Huvudbyggnaderna ligger ofta relativt långt in på tomterna

Landskapsanalys

En landskapsanalys har utförts för området av WSP. I landskapsanalysen behandlas bland annat landskapsrum och vegetation som är värdefull för landskapsbilden. I analysen utpekade möjliga utvecklingsområden med hänsyn tagen till landskapsbild och förväntat framtida högsta vattenstånd om 100 år.

Bland annat påpekas att den norra delen av Öbolandet kan ses från Trosa och för att behålla karaktären av "landsbygd" bör befintlig vegetation närmast strandlinjen och den gröna karaktären på höjderna bevaras.



*Värdefull vegetation för landskapsbilden (Utdrag från karta ur landskapsanalys)
Möjliga utvecklingsområden (Utdrag från karta ur landskapsanalys) (nedan)*



Landskapsanalysen har använts som utgångspunkt för framtaget detaljplaneförslag. Det gäller mer specifikt en del av det område som på kartan ovan ligger mellan utvecklingsområde 2 och 3. Däremot föreslås utvecklingsområde 3 reduceras en aningen i väster och område 5 reduceras i öster.

Närmiljö och rekreation

Planområdet gränsar i öster mot Borgmästarholmens Natura 2000-område som utnyttjas som strövområde. Gamla festplatsområdet väster om Edanövägen används också för närrekreation av såväl närliggande fastigheter som Trosabor.

De befintliga fastigheterna går på vissa håll inte ner mot vattnet vilket gör att delar av stranden i princip är allmänt tillgänglig. Topografin gör dock strandområdet i praktiken bitvis mycket svårframkomligt och därför endast i begränsade delar tjänar som stråk för rörligt friluftsliv. En större allmän badplats finns vid campingområdet cirka 1,5 km söder om planområdet. Närmaste större iordningställda lekplats finns i södra delen av Trosa centrum, ca 1 - 1,5 km från planområdet. Tennisplaner finns på södra delen av Öbolandet.

Service

På Öbolandet finns i dagsläget inte någon offentlig eller kommersiell service. De närmaste skolorna är Vitalisskolan (förskola – åk 6) och Tomtaklintskolan (åk 7- 9) och ligger mellan ca 2- 3 km från områdets bostäder. Vid skolorna ligger också majoriteten av Trosa tätorts förskolor. Med avseende på den permanentningsprocess som redan idag pågår på Öbolandet och den nybyggnation som är planerad kan det på sikt bli aktuellt att försöka få till en förskoleetablering på Öbolandet. All kommersiell service av vardagskaraktär finns i Trosa centrum som ligger ca 1-2 km från planområdet.

Vägar och trafik

Vägstandard

Vägnätet håller låg standard både vad gäller trafiksäkerhet och bärighet. Den högsta tillåtna hastigheten är 30 km/tim. Vägnätet är utbyggt efter fritidshusbebyggelsens behov och vägarna är framdragna med stor hänsyn till landskapet. Det finns inga trottoarer eller separerade gång- och cykelvägar.

Svartviksvägen och Bygdevägen är ca 3 - 4 meter breda och Edanövägen är ca 5 - 6 meter bred. Svartviksvägen och Edanövägen är belagda med asfalt. Edanöbron har en relativt låg bärighet och klarar ett högsta axeltryck om 6,2 ton.



Svartviksvägen

Parkering

All parkering sker för närvarande på de enskilda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafikförbindelse till Öbolandet. Närmaste busshållplats finns vid Trosa Hamn ca 400 till 1000 meter från bebyggelsen. Från Trosa Hamn går regionala busslinjer till Nyköping, Gnesta, Vagnhärad och Södertälje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Öbolandet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. De flesta har egen bergborrad brunn, men det finns även några gemensamt grävda brunnar nära vägarna. Många av avloppen är gamla och mer än hälften av de nuvarande anläggningarna fungerar endast sommartid. Två tredjedelar av fastigheterna har vattentoalett med sluten tank.

Under Öbolandet finns det salt grundvatten och enligt SGU är grundvattentillgången begränsad på Öbolandet. Om öns brunnar borrar för djupt kommer problem med saltvatteninträngning. Sötvatten ligger som en ”tillplattad bubbla” under ön, det vill säga att det är störst risk för saltvatteninträngning i brunnar närmast stranden.

Enligt VA-utredning från 2003 finns stora risker för saltvatteninträngning i brunnarna, sinande brunnar, vattenburen smitta och oljeföroreningar. Riskerna är också stora att detta förstärks när fler fastigheter används året runt. Förutsättningarna för lokal vattenförsörjning och infiltration av avloppsvatten är inte godtagbara ur hälso- och miljöskyddsskal. Kommunen har därför för avsikt att bygga ut det allmänna VA-ledningsnätet till Öbolandet.

En enkätundersökning beträffande intresset att ansluta fastigheterna till det kommunala ledningsnätet har gjorts våren 2006. Enkätundersökningen hade en

svarsfrekvens på 75 %. Av dessa var 70 % intresserade av anslutning till det kommunala ledningsnätet medan 30 % inte var intresserade.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy skall dagvatten omhändertas lokalt.

Värme

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

El

El och telenätet är utbyggt i området och ledningarna är i huvudsak luftburna. Nya tomter är möjliga att ansluta till det befintliga el- och telenätet.

Avfall

Avfall hämtas vid särskilda hämtställen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Edanö gård

Edanö gårds kulturhistoriska värde bevaras genom skyddsbestämmelser. Värdeområdet bedöms omfatta byggnaderna och ytan ner till Edanövägen. Byggnaderna får inte rivas eller ändras så att karaktären förvanskas. Byggnaderna skall ha faluröd träpanel och tak av lertegel.

Miljön kring Edanö gård bedöms mycket lämpligt för småskalig förskoleverksamhet, exempelvis en så kalla Ur och skurverksamhet som är inriktad mot utomhusverksamhet. En sådan verksamhet kan sannolikt delvis inrymmas i befintliga byggnader och på sikt kan en kompletterande byggnad kan bli aktuell. Det framtagna planförslaget möjliggör en utbyggnad med högst 200 m² byggnadsarea i en våning. Möjlighet ges i planen även till kulturell verksamhet och samlingslokal. Det kommer att ställas höga estetiska krav på en eventuell tillkommande byggnad för att uppnå en så stor anpassning som möjligt till den befintliga miljön.

Bygdevägen

De friliggande tomterna längs Bygdevägen ges större byggrätter än i gällande plan. Huvudbyggnader får uppföras i en våning med högst 120 m² byggnadsarea (den area huset upptar på marken) och ett uthus med högst 30 m² byggnadsarea. Minsta tomtstorlek för dessa fastigheter är 700 m² vilket innebär att den befintliga fastighetsstrukturen i stort bevaras. Flera fastigheter ges i planen möjlighet att utvidgas söderut mot Bygdevägen. Bygdevägens sträckning ändras i anslutning ner mot Edanövägen.

Nybyggnation Svartviksvägen

Planen möjliggör exploatering utmed Svartviksvägens västra del. 7 parhus med totalt 14 lägenheter i två våningar kan uppföras med en högsta totalhöjd (taknockshöjd) om 8,5 m. Längs Svartviksvägens östra del får totalt 10 villor uppföras i en våning till en högsta totalhöjd om 6 m. Största byggnadsarea för uthus/garage är där högst 60 m² per fastighet.

Husen får inte grundläggas under +1,4 meter över havet, vilken är den bedömda framtida högsta vattennivån på en 100 års period. Fasader ska i huvudsak vara av trä och husen ska utformas med sadeltak eller pulpettak.

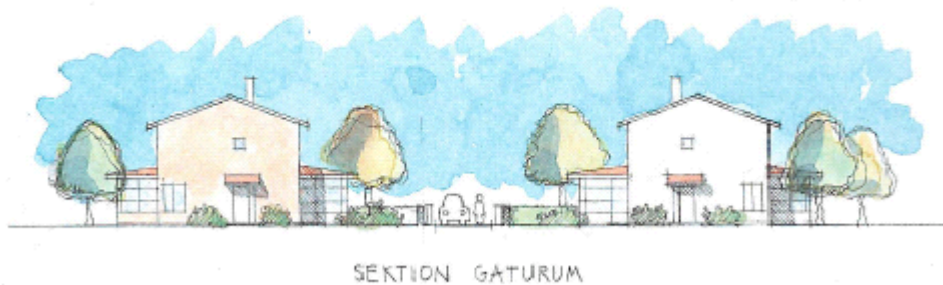
Under november-december 2006 har en markanvisningstävling pågått i syfte att få fram en tänkbar exploatör för aktuellt område. Småa Hus har i samarbete med Origo Arkitekter tagit fram det vinnande förslaget som sammanlagt innehåller 7 parhus och 10 villatomter. Illustrationerna nedan visar i övergripande drag hur området är tänkt att nyttjas och hur aktuella bostäder är tänkta att gestaltas. Origo Arkitekter har tagit fasta på parhusbeteckningen i detaljplaneförslaget och visat att det fungerar. Med en något långsmal kropp riktad i nord-sydlig riktning och burspråk i

markplan ges tillräckligt med rymd mellan byggnadskropparna med genomsikt för grannar och flanörer. Från Svartviksvägen leder fyra mycket korta stickgator in i området. Dessa är markerade med långtgående häckar och trädplanteringar. Området får på detta sätt en tydligt sammanhållen karaktär



Svartviksvägens västra del

Parhus – Svartviksvägen



Parhus i Svartviksvägens västra del



Svartviksvägens östra del



Villabebyggelse vid Svartviksvägens östra del

Bebyggelsen vid Svartviksvägens östra del kännetecknas av förhållandevis låga enplanshus. Avsikten är att hålla nere höjderna och att placera bebyggelsen på ett sådant sätt att fria utblickar från den befintliga bebyggelsen i möjligaste mån kan uppnås.

*Edanövägen, Strömmingsberget och
Ängsvägen*

Byggrätten för befintliga tomter moderniseras i planförslaget vilket ökar möjligheterna att bo permanent i området. Bland annat utökas uthusbyggrätten. Planen innebär också ökade avstyckningsmöjligheter genom att minsta tomtstorlek sätts till 2 000 m². Till planen tillförs dock ett förslag till tilläggsbestämmelse som möjliggör individuell tolkning av samhällsbyggnadsnämnden avseende eventuella avsteg från planbestämmelsen som hanterar minsta tomtstorlek. Detta görs för att ha visst utrymme för individuella tolkningar där så anses rimligt. Sammantaget innebär de utökade delningsmöjligheterna att cirka 25 nya fastigheter kan bildas inom området. Det ges även möjlighet att uppföra två huvudbyggnader på tomter som är större än 4 000 m².



*Markerade fastigheter har en areal större än
4 000 m²*

Planen medger huvudsakligen tvåvåningshus med undantag för strandfastigheterna i väster där endast en våning medges av hänsyn till landskapsbild och bakomliggande bostäder. Husen på strandfastigheterna ges en högsta tillåtna totalhöjd (taknockshöjd) om 6,0 meter. Den lägre höjden motiveras bland annat av att utblickar mot vattnet skall kunna vara möjliga även längre upp på land.

Tvåvåningshusen ges en byggnadsarea (den area som huset upptar på marken) om 140 m² medan ett envåningshus får en största byggnadsarea om 180 m². Största tillåtna sammanlagda area för uthus och garage är 60 m² per fastighet vilket ger plats för såväl garage för två bilar som gäststuga och förråd.

Områdets starka naturkaraktär är delvis beroende av att husen är placerade långt in på tomterna men också av de relativt stora tomterna. För att i möjligaste mån bevara områdets karaktär är det viktigt att placeringen av nya hus följer detta bebyggelsemönster. Det är också väsentligt att i möjligaste mån bevara den kuperade terrängen. I planen införs därför en bestämmelse om att marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Vid Strömmingsberget möjliggörs fyra nya småhustomter. Högsta byggnadsarea för tvåvåningshus är 140 m² och för envåningshus 160 m². För dessa hus gäller samma bestämmelser för tak och fasad som för övriga fastigheter inom planområdet.

De nya husen i området ska uppföras i huvudsak med träfasader samt utformas med sadeltak eller pulpettak. På strandtomterna ges möjlighet att uppföra en sjöbod med högst 15 m² byggnadsarea per fastighet.

Mark och vegetation

Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse har till den största delen inga större naturvärden. Naturmark behålls kring Edanö gård för att bevara karaktären kring gården. Åkerholmen (nyckelbiotopen) i planområdets östra del ges en särskild planbestämmelse som innebär att "befintliga träd eller annan vegetation får inte fällas eller röjas".

Rekreation

Naturområdet utmed stränderna bevaras för rekreation. Avsikten är också att tillgängligheten till stränderna även fortsättningsvis skall vara god. Vid Strömmingsberget lämnas ett 35-70 m brett strandområde. En gångstig kommer att ställas i ordning mellan de tillkommande fastigheterna och naturområdet. På så vis garanteras allmänhetens tillträde till stranden och naturen.

I områdets östra del, mot Borgmästarholmen, finns ett större område betecknat **NATUR** vilket ger en rejäl buffert till Natura-2000 området.

Vatten

För vattenområden i närheten av bebyggelse ges möjlighet till bryggor för närliggande fastigheter, beteckningen **WB1**. Vid naturområdena vid Strömmingsberget är beteckningen huvudsakligen "öppet vattenområde", beteckningen **W** vilken innebär att bryggor inte får anläggas i dessa delar.

Vid Barbrovik ges möjlighet att anordna en mindre småbåtshamn. Avsikten är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse på Öbolandet ska kunna erhålla båtplats. Detta gäller såväl exploateringsområdena på norra ön som eventuell styckning av befintliga fastigheter. Beroende på exakt läge kan muddringsåtgärder komma att bli aktuella. I så fall ska sedvanliga tillstånd inhämtas från berörda myndigheter.



Vid kanalen är det redan idag möjligt att ordna brygga.

Trafik

Vägar och gc-vägar

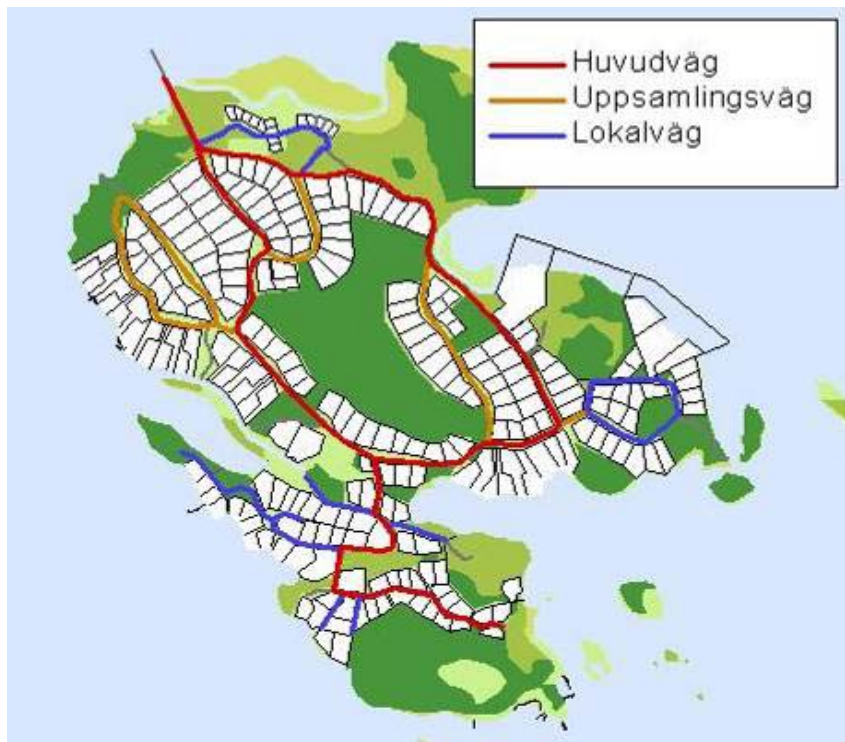
Översiktligt har vägnätet på Öbolandet delats in i tre kategorier: Huvudvägar, uppsamlingsvägar och lokalvägar. Detaljplanen reglerar endast två kategorier av gator, huvudgata och lokalgata. Både uppsamlingsvägar och lokalvägar ingår i kategorin lokalgator. Huvudvägnätet kan på sikt kompletteras med gång- och cykelbanor.

Vägområdet är det område som är reserverat för vägarna inklusive diken och annan mark som behövs för vägen. I detaljplanen bibehålls i hög utsträckning de generösa vägområdena som redan finns inom planområdet. Därigenom finns det möjlighet att på sikt komplettera vägnätet med gång- och cykelbanor i samklang med terrängförhållanden vilket skapar bättre förutsättningar att bevara öns grönskande karaktär.

Vid en ökad permanentning och bostadsutbyggnad kommer trafikmängden på Edanöbron mellan Trosa och Öbolandet öka. Edanöbrons status och konstruktion ingår inte i planförslaget, eftersom förutsättningarna och utvecklingsmöjligheterna på fastlandssidan inte är helt klarlagda. Detta knyter an till den kommande flytten av reningsverket och de möjligheter som då öppnas att nyttja detta markområde på annat sätt än idag. Vägbanken ingår idag i Öbolandets samfällighetsförenings skötsel/ansvar.

Detaljplanen innebär att Svartviksvägen dras om i sträckan från korsningen med Ängsvägen och 200 meter österut. Svartviksvägen utformas som en huvudväg medan Bygdevägen utformas som en lokalväg.

Bygdevägen dras om i korsningen mellan Edanövägen och Svartviksvägen så att en bättre anslutning uppnås. I korsningen reserveras gatumark så att det rymmer en busshållplats och möjlighet att köra runt med en större buss.



Förslag på översiktligt vägnät

Bygdevägens körbanebredd föreslås bli 4 meter medan Svartviksvägen föreslås få 5,5 meter bred körbana.

Kollektivtrafik

För närvarande planeras det ingen kollektivtrafik till Öbolandet. Vid korsningen Edanövägen och Svartviksvägen reserveras dock gatumark så att det blir möjligt att anlägga en framtida busshållplats vid Edanö gård om ett sådant behov längre fram skulle uppstå.

Angöring och parkering

Parkering ska ske på de enskilda fastigheterna. Områdets starka naturkaraktär är delvis beroende av att antalet tillfarter till vägarna är relativt begränsat i och med de stora tomterna. Vid avstyckning av nya tomter är det angeläget att redan befintliga tillfarter utnyttjas så långt möjligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen har för avsikt att utvidga VA-verksamhetsområdet och försörja hela Öbolandet med kommunalt vatten och avlopp. Det är huvudmannen som väljer typ av VA-system. En VA-utredning, utförd av Carl Bro i december 2004, föreslår en etapputbyggnad från norr till söder. Detta planområde ingår i etapp 1. Utredningen visar att ledningsutbyggnaden inte kan utföras med enbart självfall. Ledningsnätet kan byggas så att pumpstationer byggs in i ledningsnätet och pumpar avloppsvattnet till högpunkter, därifrån rinner spillvattnet med självfall till nästa lågpunkt. Alternativt kan ledningsnätet byggas ut som ett tryckavloppssystem. Utredningen föreslår att ledningsnätet byggs med tryckavloppsteknik.

Trosas reningsverk, som ligger cirka 300 meter från Edanöbrons fäste på fastlandet, bör klara 3-5 års drift i befintligt skick med gällande reningskrav och ytterligare 500-1000 personekvivalenter inkopplade enligt en bedömning. Kapacitetstaket för Trosas reningsverk kommer inte att nås med anledning av att VA-nätet byggs ut på Öbolandet menar man i utredningen. Parallellt med planarbetet för Öbolandet sker också arbete för nylokalisering av Trosa reningsverk i tätortens nordliga delar.

Tekniska kontoret för en kontinuerlig dialog med Lagnöviken avseende möjligheten att ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Detaljplaneförslaget har förberett för en sådan anslutning genom att ge möjlighet att nyttja naturmarksområdet sydväst om korsningen Strömmingsberget/Edanövägen för en framtida ihopkoppling av systemen.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten behöver utredas vidare under det fortsatta planarbetet. Avsikten är att lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas. Detta får ske med infiltration och kommer att vara den enskilde fastighetsägarens ansvar.

Värme

Bebyggelsen kommer sannolikt att värmas upp med enskilda anläggningar. Uppvärmning med förnyelsebara energikällor som till exempel biobränsle eftersträvas. Enligt VA-utredningen från 2003 är energibrunnar olämpliga på Öbolandet, eftersom det finns risk för saltvatteninträngning i befintliga brunnar. Detta gäller så länge kommunalt VA ej är utbyggt. Uppvärmning med direktverkande el bör endast användas i fritidshusen och uppvärmning med fossila bränslen bör undvikas.

El, tele och bredband

De nya tomterna är möjliga att ansluta till det befintliga ledningsnätet. En befintlig luftledning berör några nya tomter och bör förläggas i mark vid utbyggnad. I samband med utbyggnad av vatten- och avlopp bör det samtidigt utredas om förläggning av el, tele och bredband i mark är möjlig. Befintlig transformatorstation kommer att behöva flyttas.

Avfall

Principer avseende renhållning kommer att detaljutformas i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens renhållningsstadga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser skall även fortsättningsvis vara enskilt. Öbolandets samfällighetsförening har varit huvudman för vägnätet sedan området byggdes ut. Under våren 2006 har en gatukostnadsutredning diskuterats med fastighetsägarna och med Öbolandets samfällighetsförening. Vid föreningens årsmöte 2006 beslöts med stor majoritet att föreningen är villig fortsätta att sköta Öbolandets allmänna mark. Utifrån den starka opinionsbild som råder anser kommunen att det finns starka skäl att frånga principen om kommunalt huvudmannaskap. Mer om huvudmannaskap och dess konsekvenser avseende planens genomförande redovisas i genomförandebeskrivningen

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Mats Gustafsson, Planchef
Björn Wieslander, Samhällsbyggnadschef
Emilie Malmström, Samhällsplanerare

Medverkande konsulter

Bengt Lindquist, WSP Stadsutveckling, landskapsarkitekt
Eva Pålman, WSP Stadsutveckling, planarkitekt
Eva Nyberg-Björklund, WSP Stadsutveckling, planarkitekt

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Öbolandet 3:1 m fl Norra Öbolandet, Trosa kommun

Upprättad feb 2008, rev maj 2008

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärderna som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Gällande planbestämmelser som i huvudsak är från 1950-talet behöver moderniseras för att bättre motsvara dagens behov för permanentboende samt ge möjlighet till nyexploatering. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för permanentboende genom ökade byggrätter och förbättring av VA-situationen, samt att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 5 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Huvudmannaskapet

för allmän plats skall även fortsättningsvis vara enskilt. Edanö samfällighetsförening, som är huvudman för allmän plats inom planområdet, har varit detta sedan lång tid tillbaka. Föreningen beslutade vid sitt årsmöte i maj 2006 att den fortfarande är villig att ta på sig huvudmannaskapet för allmän plats. Utifrån den starka opinionsbild som råder anser kommunen att det finns starka skäl att frågå principen om kommunalt huvudmannaskap. Mer om huvudmannaskap och dess konsekvenser avseende planens genomförande redovisas i avsnittet *plangenomförande*.

Permanentningsgraden är 2007 cirka 35 % på ön. Planens korta genomförandetid gör det möjligt att ta upp huvudmannaskapsfrågan senare när permanentningsgraden blivit betydligt högre.

Vatten- och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas allteftersom VA-anläggningen byggs ut och förbindelsepunkter upprättas för de enskilda fastigheterna. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna på hela Öbolandet. Utbyggnad av VA-nätet kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under hösten 2008. Dock krävs upplåtelse av ledningsrätt för att utbyggnad av kommunala VA-ledningar skall kunna ske. Mer om detta i avsnittet *plangenomförande*.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

El

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

När detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas en utbyggnad av vatten och avlopp samt nybyggnad av Svartviksvägen och Bygdevägen i anslutning till den av detaljplanen föreslagna exploateringen. Bygglov får inte lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän fastigheten är ansluten till det allmänna VA-nätet.

Plangenomförande

Allmänt

För att en detaljplan skall bli verklighet krävs att det görs åtgärder som samlat brukar benämnas plangenomförande. Med det menas åtgärder av framförallt juridisk, ekonomisk, teknisk eller organisatorisk natur. Ett exempel på åtgärder av juridisk natur som krävs är att marken indelas i fastigheter, vars utformning på marken stämmer överens med det som beslutats i detaljplanen. I plangenomförandet regleras också inbördes relationer mellan fastigheterna. Framförallt sker det genom bildande av servitut och gemensamhetsanläggningar (enligt detaljplanens intentioner). Med en gemensamhetsanläggning menas att flera fastigheter(s ägare) på visst beslutat sätt har rätt att ha och använda en (gemensam) anläggning på viss eller annan fastighet.

Historik

År 1950 antogs av kommunen och fastställdes av länsstyrelsen en detaljplan som kom att omfatta stora delar av Öbolandet, bl a den norra delen. Detaljplanen är den ännu gällande för stora delar av ön, (dvs den har på de flesta ställen inte ersatts av någon nyare). Denna detaljplan delar in området i olika delområden med olika tillåten (mark)användning, varav de viktigaste är:

- Områden som är avsedda att bebyggas med enbostadshus och användas enskilt, s k kvartersmark för enskilt bebyggande. (Enskild tomtmark).
- Områden som är avsedda för friluftsändamål, s k kvartersmark för allmänt ändamål. (Allmän tomtmark, kommunal markanvändning).
- Områden med öppet vatten.
- Hamnområden.
- Allmänna platser, vägar resp grönområden, vars huvudman inte skall vara kommunen utan fastighetsägarna gemensamt.

Under 1950-talet genomfördes en rad olika lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen juridiskt. Kvartersmarken för enskilt bebyggande indelades i många fastigheter som överläts till och bebyggdes av nya ägare. Områden som i planen är avsedda för friluftsändamål, dvs områden vid sidorna av vägbanksfästet innehållande bygdegården och festplatsen, och områden med öppet vatten, kom fortsatt att tillhöra fastigheten Öbolandet 2:1 som sedan 1939 ägts av Trosa kommun. Hamnområden och allmänna platser hamnade inom fastigheten Öbolandet 3:1 som 1958 överläts till Trosa kommun. Det innebar inte att det var meningen att kommunen skulle ansvara för hamnområdena och de allmänna platserna, dvs gemensamma vägar och grönområden på ön. Det var och är än idag ett gemensamt ansvar för fastigheterna på ön. År 1957 genomfördes därför en förrättning varigenom en gemensamhetsanläggning, då kallad vägförening, bildades för alla de vägar och grönområden på ön som var allmän plats i detaljplan, inklusive vägbanken och bron till fastlandet. Samtliga fastigheter på ön fick andel i gemensamhetsanläggningen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen, som senare fick registerbeteckningen Öbolandet ga:2, bildades en förening, Öbolandets vägförening, vars medlemmar var ägarna till de fastigheter som hade tilldelats andel i gemensamhetsanläggningen.

Så gick mer än 40 år. Då hade det skett många förändringar i förhållandena. Bl a hade ändring skett av såväl lagstiftning, planförhållanden som trafikförhållanden. En ny lagstiftning infördes för gemensamhetsanläggningar 1974, anläggningslagen, och den genomgick ordentlig förändring 1998. Nya detaljplaner antogs för olika delar av ön, bl a under 1970-talet. Det blev nödvändigt att göra en uppdatering av gemensamhetsanläggningen genom att göra en ny förrättning, en s k omprövning. Det genomfördes därför en lantmäteriförrättning i vilken beslut meddelades 2001. Genom detta beslut fick gemensamhetsanläggningen sin nuvarande omfattning och innehåll, deltagarkrets och andelstalsfördelning. Detta beslut följde den detaljplan som fastställts 1950 och de andra detaljplaner som gällde och gäller på Öbolandet. Det innebär då t ex att vägar och grönområden på ön som utgör allmän plats enligt detaljplan ingår i gemensamhetsanläggningen liksom hamnområden, men att friluftsområdet och bygdegården på Öbolandet 2:1 inte gör det. Också den förening som förvaltar gemensamhetsanläggningen genomgick en modernisering och blev en samfällighetsförening, Öbolandets samfällighetsförening. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningen samt dess deltagarkrets och andelstalsfördelning framgår av det anläggningsbeslut med tillhörande karta som meddelades i förrättningen. Dessa handlingar är tillsammans med utredningar, behörighetshandlingar och annat sammanförda till en så kallad akt, med beteckningen 0488-00/28.

Genomförande av aktuellt planförslag

Detaljplaneförslaget för Norra Öbolandet är lantmäteritekniskt extraordinärt när det gäller plangenomförandet. Flera parametrar som normalt inte är brukliga är här en realitet. Här följer i punktform några av dessa aspekter:

- Tillkomst av nya bebyggelseområden är i flera fall inlagda på sådan mark som enligt gällande detaljplan är redovisad som grönområde och därför är upplåten för och ingående i Öbolandet ga:2.
- Ombyggnad (ändring) och utbyggnad av vägsystemet som ingår i Öbolandet ga:2, dvs gemensamhetsanläggningen skall ges nya och ändrade vägsträckningar.
- Utvidgning av enskilda fastigheter med mark som idag är upplåten för och ingående i Öbolandet ga:2.
- Viss komplettering sker av grönområdena med ny mark.
- Huvudmannaskapet för allmänna platser skall fortsatt vara enskilt, dvs vägar och grönområden skall fortsatt ingå i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2. Kommunen har alltså inte för avsikt att ta över huvudmannaskapet för vägar och grönområden.
- Utbyggnad skall ske av den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen med ledningar till, på och från planområdet, i de flesta fall kan detta antas ske i de vägar som ingår i, eller skall ingå i, Öbolandet ga:2.
- Utbyggnad skall ske av befintliga och nya hamnområden.

Omprövningsförrättning

För att ny bebyggelse skall kunna uppföras enligt en antagen och lagakraftvunnen detaljplan med en principiell utformning enligt det förslag som presenteras måste först plangenomförandeåtgärder ske beträffande berörda områden. Nya fastigheter skall bildas och en del befintliga fastigheter skall ombildas, dvs ges annan utformning. Den största enskilda åtgärden som måste genomföras är att gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 måste bli föremål för ändring. Detta sker genom något som kallas en omprövningsförrättning. Trosa kommun har lämnat in en ansökan till lantmäterimyndigheten om en sådan förrättning. En omprövningsförrättning innebär en förrättning, en rättslig procedur, under lantmäterimyndighetens ledning i vilken det blir prövat om och hur en ändring av gemensamhetsanläggningen kan och skall ske. Omprövningen kommer, om den blir beslutad och genomförs, i så fall innebära bl a följande förändringar av och konsekvenser för gemensamhetsanläggningen och dess delägare:

- De nya bebyggelse- och tomtmarksområdena undantas från gemensamhetsanläggningsupplåtelsen, dvs de områden som är avsedda att föras till enskild fastighet undantas från gemensamhetsanläggningsupplåtelsen.
- De nya områden och anordningar (vägsträckningar, grönområden) som skall tillföras gemensamhetsanläggningen skall förklaras ingå i denna. Det kan gälla även hamnområden.
- De nya fastigheter som avses bildas skall anslutas som nya delägare i gemensamhetsanläggningen. Detta måste ske för att de skall ha rätt till och göra rätt för sig för användning av vägar och grönområden på ön.
- Fördelning av kostnadsansvaret mellan deläggande fastigheter för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen, inklusive de nya områden och anordningar som skall utföras och tillföras gemensamhetsanläggningen. De fastigheter som inträder i gemensamhetsanläggningen ges (nya) andelstal för dess utförande och drift medan för befintligt deläggande fastigheter med befintliga andelstal prövas om dessa skall justeras, bl a med anledning av det ovanstående. Det kan bli aktuellt att endast vissa fastigheter ges andelstal för utförande av viss anläggning som skall byggas, medan samtliga fastigheter ges andelstal för dess drift när den väl är byggd. Detta innebär alltså att formellt blir det de deläggande fastigheterna som blir kostnadsansvariga också för de utbyggnadsåtgärder som skall göras. Om annan, t ex exploatör, avser att utföra dessa åtgärder eller åta sig dessa kostnader måste detta ske genom ett avtal med (kommunen och) föreningen.
- Vilken eventuell ekonomisk ersättning som skall utgå dels mellan ägare till inträdande fastighet(er) och föreningen dels mellan föreningen och ägare till fastighet som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen som tidigare inte varit upplåten.
- mm.

Vissa nya bebyggelseområden är föreslagna på mark som tillhör Öbolandet 2:1 och som i den gällande detaljplanen från 1950 är redovisade som friluftsområde och som

således inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Av just denna anledning behövs inte någon omprövning av gemensamhetsanläggningen för att just denna bebyggelse skall kunna uppföras. Däremot behövs det en omprövning i alla fall av gemensamhetsanläggningen för att de nya fastigheterna skall ges rätt till och göra rätt för sig för användning av vägar och grönområden på ön, som beskrivits ovan.

Ledningsrätt

Upplåtelse av ledningsrätt för kommunen måste ske om utbyggnad av kommunala VA-ledningar skall kunna ske i de vägar som skall vara gemensamhetsanläggning. Som det ser ut just nu så avses denna fråga prövas i samma förrättning som omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Meddelas beslut om ledningsrätt kommer denna rättighet att ges företräde före den rättighet som bildats genom gemensamhetsanläggningsupplåtelsen. Så måste göras och beslutas om kommunen skall ha rätt att gräva ned ledningar i de vägar som tillhör gemensamhetsanläggningen. Det är bara själva frågan om vilka villkor och bestämmelser, rättigheter och skyldigheter, för ledningsrätten som prövas i förrättningen. Huruvida och i så fall när planområdet skall anslutas till den kommunala allmänna VA-anläggningen eller ej, prövas inte i förrättningen. Detta är en särskild fråga som Trosa kommunfullmäktige prövar och beslutar om.

Förrättningens handläggning

Själva förrättningen kommer att gå till så att lantmäterimyndigheten kommer att kalla samtliga berörda, dvs bl a samtliga ägare till fastighet som har del i gemensamhetsanläggningen, till sammanträde(n). Detta syftar till ett utbyte av information mellan lantmäterimyndigheten och berörda sakägare. Lantmäterimyndigheten kommer att vara särskilt angelägen om att det av och bland fastighetsägarna på ön utses en allsidigt sammansatt kommitté på kanske sex, max åtta, personer. Kommitténs uppgift blir att tillsammans med förrättningslantmätaren diskutera de frågor som behöver behandlas innan beslut kan meddelas av lantmäterimyndigheten. Framförallt kommer frågor om vad exakt som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, deltagarkrets och andelstalsfördelning behöva diskuteras liksom de ekonomiska frågorna. När det gäller de ekonomiska frågorna kommer naturligtvis särskilda kontakter att tas med dem som har ersättning att få från eller betala till föreningen. Här kan det bli frågan om rena förhandlingar mellan de berörda och föreningens representanter. Arbetet i kommittén kommer att leda till att lantmäterimyndigheten tar fram ett nytt förslag till anläggningsbeslut, som lantmäterimyndigheten sedan presenterar och diskuterar på ett avslutande sammanträde med samtliga berörda och sedan med anledning av vad som då framkommer prövar om det skall beslutas ersätta det gällande anläggningsbeslutet. Beslut meddelas då också i frågorna om ersättning. Detta (dessa) beslut kan inte meddelas förrän om och när en ny detaljplan antagits och vunnit laga kraft. Det kan däremot beredas och diskuteras parallellt med att den nya detaljplanen tas fram. Detta gör förhoppningsvis att detaljplanens innebörd och konsekvenser blir bättre belyst i dessa aspekter för de berörda sakägarna. Förhoppningsvis innebär det också

att själva detaljplanen blir bättre. Det innebär då också bättre förutsättningar för berörda sakägare och överinstanser som prövar eventuella överklaganden att kunna göra korrekta ställningstaganden.

Genomförandeorganisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor, bygglovansökan och bygganmälan handläggs på Samhällsbyggnadskontoret på Trosa kommun. VA-nätet och utbyggnad av gator och övrig allmän platsmark handläggs av Tekniska kontoret.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och Telia Sonera AB ansvarar för telenätet.

Lantmäteriförrättningar föranledda av aktuell detaljplan hanteras av Lantmäterimyndigheten i Sörmlands län.

Exploatören skall efter utbyggnad av området ombesörja inmätning av den nya bebyggelsen och överlämna detta digitala kartmaterial utan kostnad till Samhällsbyggnadskontoret. Nybyggnadskarta beställs hos Mät och Kart i Nyköping.

Avtal

Kommunen avser att teckna särskilda VA-avtal med fastighetsägare. Innan utbyggnaden av VA kan påbörjas skall bindande avtal om VA-anlutningar med erforderligt antal fastighetsägare inom Öbolandet tecknas för att erhålla acceptabel kostnadstäckning för VA-anläggning.

Kommunen avser även att träffa avtal med samfällighetsföreningen om utbyggnad av gator och övriga exploateringsåtgärder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Fastigheterna längs Bygdevägen ges möjlighet att utöka sina fastigheter mot Bygdevägen i söder. Detsamma gäller delar av Ängsvägen som kan utvidga sina fastigheter mot väster. Ytterligare en handfull enskilda fastigheter ges genom detaljplanen möjlighet till att utvidgas. Nya bostadsfastigheter kan bildas vid Edanö backe och längs Svartviksvägen och Strömmingsberget. En ny fastighet kan bildas av Edanö gård.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Kommunens kostnad för planarbetet tas ut genom planavgift i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

Kostnaden för vatten och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Övriga kostnader

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa. Planavgift tas ut vid bygglov/bygganmälan.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Björn Wieslander, Samhällsbyggnadschef
Mats Gustafsson, Planchef

Medverkande konsulter

Eva Pålman, WSP Stadsutveckling, planarkitekt
Eva Nyberg-Björklund, WSP Stadsutveckling, planarkitekt

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Planchef