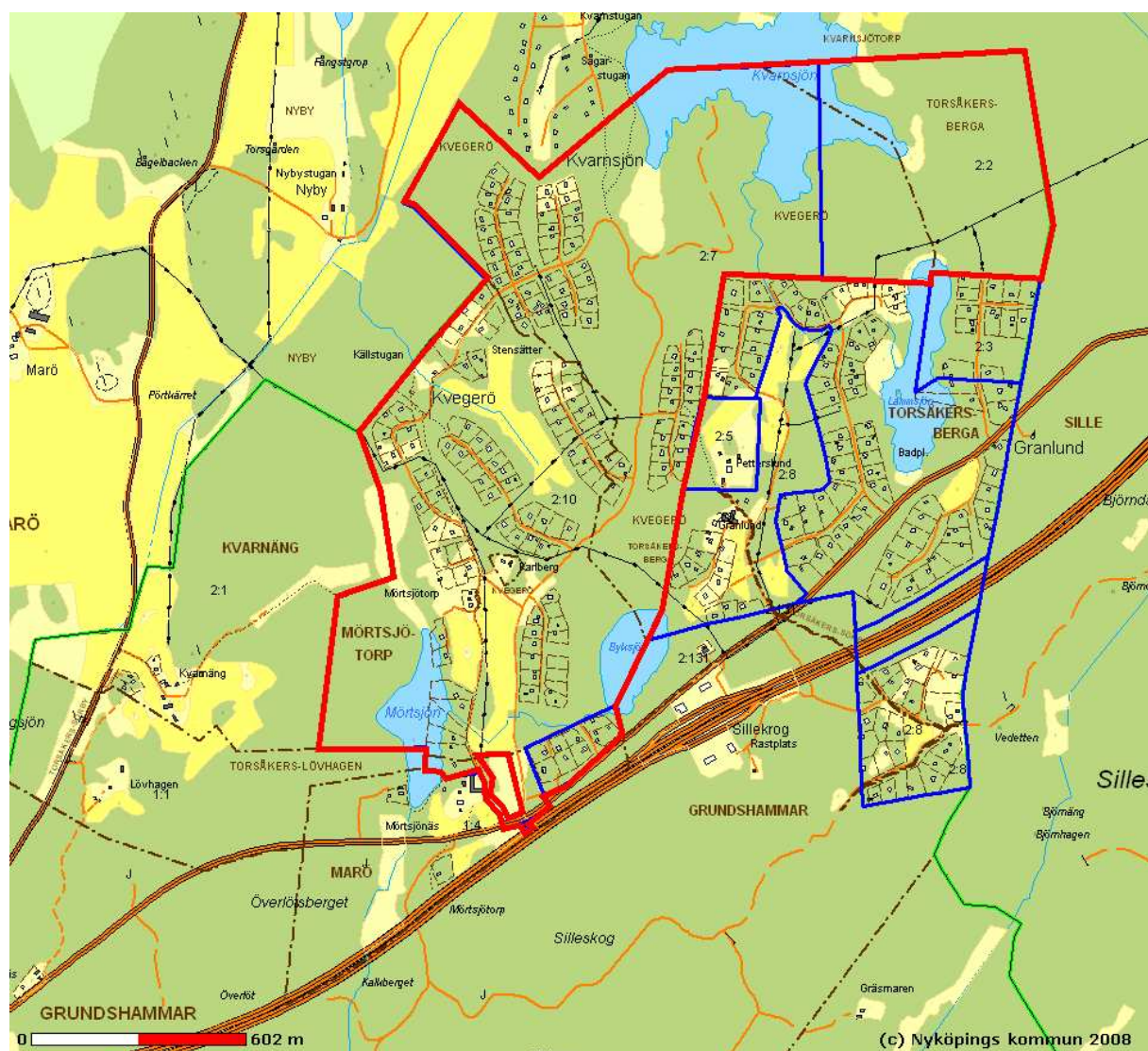


Antagandehandling

Upprättad 2008-07-11
Reviderad 2008-09-10

Bo Åhl Arkitektkontor



Ändring av detaljplan för KVEGERÖ (P 81-20) och Marö (P 64-12), Torsåker, Nyköpings kommun

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2008-09-23 § 169

Laga kraft 2008-12-29

P 09-6

Tillägg till PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till ändringsförslaget hör tillägg till planbeskrivning, tillägg till planbestämmelser, tillägg till genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Någon ny detaljplanekarta har ej upprättats.

Detta tillägg ska gälla tillsammans med befintliga detaljplaner, (P 81-20 och P 64-12).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Gällande detaljplaner omfattar 156 respektive 8 tomtplatser och var enligt planbeskrivningarna avsedda för fritidsbebyggelse. Planerna är till övervägande delen genomförda under 60-80-talen. Byggrätten är 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad.

Inom P 81-20 får en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader (uthus eller andra gårdsbyggnader) uppföras på varje tomt och tomtplatsernas minimistorlek vara 1700 kvm.

De flesta fastigheterna har enskilda avloppsanläggningar. Gemensam sommarvattenledning finns inom planområdet. Drygt 60 fastigheter är permanentbebodda.

Önskemål om utökade byggrätter har inkommit från Kvegerö Fritidsområde Samfällighetsförening och från ett antal boende inom detaljplanen för Marö.

Kommunstyrelsen har 2005-06-27, § 144 beslutat att planprogram med VA-utredning får upprättas. Planprogrammet godkändes 2008-03-03, § 55 och ny detaljplan får upprättas enligt de riktlinjer som angetts i planprogrammet.

Syfte och huvuddrag

Planområdena är avsedda för fritidsbebyggelse. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Vägnetet är utbyggt. Framtida standard, vägbelysning etc beslutas av fastighetsägarna inom Marö och genom vägsamfälligheten för Kvegerö. Bygglov för väsentlig ändring får ej beviljas innan av miljönämnden godkänd vatten- och avloppsanläggning finns. Ändring av gällande detaljplan syftar till att generellt inom planområdena medge en byggrätt för huvudbyggnad om högst 120 kvm och sammanlagt högst 60 kvm för max två komplementbyggnader. Planbestämmelserna ska säkerställa att områdenas nuvarande karaktär bevaras. Plankartan ändras ej.

Planen handläggs med enkelt förfarande. Efter genomfört samråd kan ändringen av planen antas av Bygg- och tekniknämnden.

PLANDATA

Läge, areal och omfattning

Ändringsområdena överensstämmer med planområdena för underliggande detaljplaner (P 81-20 och P 64-12).

Planområdena är belägna norr om E4 invid rastplatsen Sillekrog ca 30 km norr om Nyköping.

Arealerna är 151 ha respektive 2,2 ha.

Markägförhållanden

All kvartersmark för bostadsändamål är i enskild ägo. Omgivande allmän platsmark ägs av Kvegerö Fritidsområde Samfällighetsförening respektive stamfastigheten på Marö. Jordbruksmarken inom Kvegerö brukas för rekreation av föreningens medlemmar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I Översiktsplan 2003, ÖP 03 har de aktuella områdena utpekats som intressanta för utökade byggrätter i avsikt att dels möta de boendes önskemål och dels vara en del i kommunens strategi för tillväxt och valfrihet.

Den övergripande inriktningen i ÖP 2003 är att kommunen eftersträvar en ökad befolkning och möjlighet till ett ökat boende på landsbygden. Tillkomsten bör ske där förutsättningarna är goda. En anpassning till större byggrätter är möjlig för ett antal områden, varib Kvegerö ingår som ett område.

Strandskydd

Inom Kvegerö planområde gäller strandskyddsbestämmelser inom 100 meter från strandlinjerna.

Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplanerna:

”Förslag till byggnadsplan för KVEGERÖ omfattande bl a fastigheterna Berga 2:2, Kvegerö 2:7 och Mörtsjötorp 2:10 i Torsåkers socken, Nyköpings kommun, Södermanlands län”, fastställd av länsstyrelsen 1981-07-06 (plannr P 81-20 i kommunens planarkiv).

”Förslag till byggnadsplan för s.k. sommarstugebebyggelse å fastigheten Marö 1:4 i Torsåkers socken, Tystberga kommun av Södermanlands län”, fastställd av länsstyrelsen 1964-11-09 (plannr P 64-12 i kommunens planarkiv).

Genomförandetiderna har gått ut.

Området gränsar till följande planer:

P 59-12, Berga 2:8, Granolund, fastställd 1959-09-30

P 64-7, Berga 2:5, fastställd 1964-06-25

P 64-8, Berga 2:3, fastställd 1964-06-25

P 70-17, Berga 2:8, fastställd 1970-06-24

P 72-3, Sågen 2:1, Kvarnsjön, fastställd 1972-02-23 (Gnesta kommun)

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning fordras inte, då genomförandet av denna planändring inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den utökade byggrätt som planförslaget medger anses inte störande för omgivningen. Omgivande verksamheter anses inte heller störande för de boende inom planområdet. Se vidare under bakgrund och syfte.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Terrängen i Kvegerö utgörs huvudsakligen av kuperad, barrskogsbevuxen skogsmark samt en del åker- och ängsmark. Inom området finns sjöarna Kvarnsjön, Mörtsjön, Lammsjön och Byksjön. Terrängen inom Marö är enbart skogs- och någon hagmark, som delvis är bergig.

Rekreation

Inom Kvegerö är den öppna marken till största delen obebyggd. Vid Kvarnsjön finns en badplats. I öster finns ett parkområde och ett specialområde för badets omklädningshytter. Områdets behov av friytor för lek och rekreation är väl tillgodosett.

Inom Marö finns begränsad tillgång till friytor. Området angränsar Byksjön men stranden är här vassig och lämpar sig inte för bad.

Fornlämningar

Inom Kvegerö planområde finns en fast fornlämning med nr 94 i fornlämningsregistret. Dessutom finns några odlingslämningar. Samtliga fornlämningar ligger på parkmark eller övrig mark som ej får bebyggas.

Införande av strandskydd

Ingen förändring sker av gällande strandskydd.

Befintlig bebyggelse

I stort sett är hela planområdet utbyggt i överensstämmelse med gällande planer. Av de 154 respektive 8 bildade fastigheterna är ca 64 fastigheter permanentbebodda och 20 fastigheter obebyggda. Genom de relativt stora och djupa fastigheterna är huvudbyggnaderna ofta tillbakadragna från vägområdet och ger planområdet ett fritt och lummigt intryck. Bebyggelsen varierar från enkla fritidshus till modernt utrustade permanentbostäder.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Vagnhärad, Trosa kommun (avstånd 10 km) och Tystberga, Nyköpings kommun (avstånd ca 20 km). Någon utbyggnad av den kommunala servicen är inte planerad.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt Boverkets byggregler BBR 94 gäller för byggnader som uppförs som helårsbostäder.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på allmänna vägen i omdelbar anslutning till planområdet. Turtätheten är måndag-fredag Trosa-Nyköping 17 turer inkl skolturer. Åt andra hållet 18 turer. Uppgifterna från Länstrafiken i Sörmland.

Vägar

Vägarna är utbyggda enligt gällande detaljplaner. Förändringar är ej påkallade genom tillägget till gällande detaljplaner. På sikt kan upprustning och vägbelysning mm erfordras pga ökande trafikmängder.

Parkering

Enskilda fastigheters parkeringsbehov förutsätts ske på kvartersmark.

Störningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för trafik- eller andra bullerstörningar.

Teknisk försörjning

VA-utredningar

VA-utredning upprättad av WRS Uppsala AB och daterad 29 juni 2007 tillhör planprogrammet. Den valda planeringsmetoden innebar att man med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och tillsammans med berörda aktörer ställer upp en kravspecifikation där önskad prestanda, såväl miljömässig som praktisk, hos det framtida VA-systemet definieras. Därefter beskrevs lösningar för VA-försörjningen som uppfyller kravspecifikationen. Området Kvegerö har gemensamt sommarvatten. Avloppslösningarna är individuella och av varierande kvalitet. En mindre, gemensam avloppsanläggning finns. VA-utredningen har i avsnitt 6.5 och 7.5 "Bedömning och rekommendation" bl a bedömt grundvattentillgången som tillräcklig även om samtliga fastigheter bebos permanent. Det finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan individuellt på de flesta tomterna. Gruppvisa lösningar medger dock en successiv höjning av VA-standarden i området.

En förutsättning för ökat permanentboende och ökad standard i boendet är att det är visat att vatten- och avloppsfrågan går att lösa innan bygglov för tillbyggnad och standardförbättring beviljas t ex för utökad bad och tvättmöjlighet. Aktuell godkänd avloppsanläggning ska finnas innan bygglov beviljas. Även utan utökade byggrätter ställs krav på att befintliga avloppslösningar skall uppfylla dagens miljökrav. Detta kan många gånger uppnås genom att på sikt komplettera befintliga avloppsanläggningar, enskilt eller gruppvis i större eller mindre anläggningar.

Dagvatten löses lokalt. Tomtstorlekarna är minst 1700 m² vilket skapar goda förutsättningar för att bevara vegetationen vilket i sin tur gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet.

För områdets elförsörjning finns flera transformatorer inom planområdet.

Närmaste återvinningsstationer för utsorterade förpackningar är belägna vid Tystberga (även i Vagnhärads centrum och i Västerljung) förutom i Nyköping vid COOP i Brandkärr. Hushållssopor omhändertas via containrar belägna på två ställen inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För frågor av administrativ karaktär se tillägg till planbestämmelser och tillägg till genomförandebeskrivning.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Ändring av gällande detaljplan för Kvegerö innebär att gällande planbestämmelser ändras enligt nedan.

§§ 1-5 Ingen ändring

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Ingen ändring

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2008-09-23 § 169

Laga kraft 2008-12-29

P 09-6

- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 120 kvm och komplementbyggnader icke större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvm.
- 3 mom Ingen ändring
- § 7 PLACERING; UTFORMNING, UTFÖRANDE
- 1 mom Våningsantal
- a) Ingen ändring
- b) Ingen ändring
- c) Källare får anordnas där så terrängen medger.
- 2 mom Byggnadshöjd
Ingen ändring
- 3 mom Takvinkel
nytt Takvinkel ska vara min 14 grader och max 33 grader på byggnad större än 70 kvm
- 4 mom Största byggnadsbredd
nytt Största byggnadsbredd är 8,0 meter
- 5 mom Avstånd till tomtgräns
nytt Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns om inte pricksmark föreskriver annat.
- § 8 UTFARTSFÖRBUD
Ingen ändring
- § 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER
- 1 mom Ingen ändring
- 2 mom Ingen ändring
- § 10 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- ny
- 1 mom Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för den underliggande planen.
- 2 mom Ändrad lovplikt
Bygglov för väsentlig ändring (PBL 5:8) får ej beviljas innan av miljönämnden godkänd vatten- och avloppsanläggning finns.
Bygglov krävs för att anlägga eller väsentligt ändra grundvattentäkt (PBL 8:6).
- 3 mom Huvudman
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

- 4 mom Planavgift
Planavgift uttages ej vid bygglov.

Byggnadsplanebestämmelserna angivna på plankartan gäller oförändrade.

Ändring av gällande detaljplan **för Marö** innebär att gällande planbestämmelser ändras enligt nedan.

- § 1
mom. 1. Utgår
- mom. 2. Å med BF betecknat område får endast uppföras fristående enbostadshus.
- mom. 3. Ingen ändring
- § 2-5 Ingen ändring
- § 6 EXPLOATERING AV TOMT
På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 120 kvm och komplementbyggnader icke större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvm.

Nya bestämmelser

- § 7 PLACERING; UTFORMNING, UTFÖRANDE
1 mom Våningsantal
Källare får anordnas där så terrängen medgiver.
- 2 mom Takvinkel
Takvinkel ska vara min 14 grader och max 33 grader på byggnad större än 70 kvm
- 3 mom Största byggnadsbredd
Största byggnadsbredd är 8,0 meter
- § 8 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
ny
- 1 mom Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för den underliggande planen.
- 2 mom Ändrad lovplikt
Bygglov för väsentlig ändring (PBL 5:8) får ej beviljas innan av miljönämnden godkänd vatten- och avloppsanläggning finns.
Bygglov krävs för att anlägga eller väsentligt ändra grundvattentäkt (PBL 8:6).

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2008-09-23 § 169

Laga kraft 2008-12-29

P 09-6

- 3 mom Huvudman
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
- 4 mom Planavgift
Planavgift uttages ej vid bygglov.

Byggnadsplanebestämmelserna angivna på plankartan gäller oförändrade.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Preliminär tidplan, enkelt planförfarande

Beslut om samråd	2008-06-17
Samrådstid	2008 juli-augusti
Antagande i Bygg- och tekniknämnden	2008-09-23
Laga kraft	2008 oktober

Planen har till och med samrådsskedet handlagts med enkelt planförfarande. Under förutsättning att samrådet ej föranlett förändringar av planförslaget kan planen därefter antas av Bygg- och tekniknämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanerna vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för de underliggande planerna, dvs de ges en förnyad genomförandetid som stämmer med genomförandetiden för planändringen, se 5 kap 14 § PBL.

Avtal

Avtal om handläggning av ändring av detaljplan har träffats mellan Kvegerö Fritidsområde Samfällighetsförening (som även inbegriper ändringen av Marö-planen) och planeringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet. Samfällighetsföreningen har uppdragit åt undertecknad plankonsult att upprätta förslag till tillägg till detaljplan.

Planekonomi

Kostnaden för planens upprättande bekostas av Samfällighetsföreningen. Planens genomförande (utnyttjande av byggrätten) bekostas av respektive fastighetsägare.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Agneta Karlsson
Planerare
Nyköpings kommun

Revideringar

Placerings- och utformningsbestämmelser har ändrats. Avstånd till gräns 4,5 meter, husbredd 8,0 meter och takvinkel max 33 grader.

Ändrad lovplikt har kompletterats med att det gäller bygglov för väsentlig ändring (enligt PBL 5:8). Aktuell godkänd vatten- och avloppsanläggning ska finnas.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Agneta Karlsson
Planerare
Nyköpings kommun

Bilaga: kopior på gällande detaljplaner

