

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

- Gata som ingår i huvudnätet
- Gata som ingår i lokalnätet
- Naturområde
- Naturområde, gc-väg får anordnas

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Transformatorstation
- Idrott
- Småbåtshamn

VATTENOMRÅDEN

- Öppet vattenområde
- Vattenområde med bryggor för intilliggande fastigheter
- Vattenområde med brygga för allmänt bad
- Småbåtshamn
- Bryggområde

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Befintlig ek får inte fällas, med undantag av säkerhetsskäl.

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tomtstorlek är 2000 kvm (landareal). Avvikelse från bestämmelse om minsta tomtstorlek kan medges om särskilda skäl föreligger.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 180 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 140 kvm.

Största totala byggnadsarea per fastighet för uthus/garage är 60 kvm, varav högst 40 kvm per byggnad.

Endast en huvudbyggnad per fastighet. På fastigheter över 4000 kvm (landareal) får dock två huvudbyggnader och uthus/garage med totalt 80 kvm byggnadsarea uppföras.
- Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 700 kvm, varav största får vara 140 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 300 kvm. Högst fem fastigheter får bildas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med sjöbod med högst 15 kvm byggnadsarea per fastighet, vilket gäller utöver byggrätter enligt e1 och e2.
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage/carport.
- Marken skall vara tillgänglig för angränsande fastigheter och anläggningar.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Inom allmän platsmark skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Markens topografi skall bevaras så långt möjligt.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högst antal våningar
- Högst totalhöjd i meter
- Endast friliggande enbostadshus
- Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och minst 4 meter från tomtgräns mot granne.
- Tak skall utformas som sadeltak eller pulpettak. Fasad skall i huvudsak utföras i trä.
- Nya byggnader skall utföras med träpanel med röd kulör och rött sadeltak. Ändringar av befintliga byggnader skall utföras varsamt så att de kulturhistoriska värdena bevaras.

För boningshus är lägsta nivå för färdigt golv +1,6 meter (i höjdsystemet RH 2000).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov får inte lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning innan fastigheten är ansluten till allmänt vatten- och avloppsnät.

Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskapet för allmän plats skall vara enskilt.

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, WBN, WB och WV områden. I planbeskrivningen finns karta över mark som berörs av upphävandet av strandskyddet.

UPPLYSNINGAR

Planavgift tas ut enligt taxa

ILLUSTRATIONER

- Illustrationsgräns
- Illustrationstext

- Område som undantas från fastställelse enligt beslut av Länsstyrelsen 2011-07-20.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

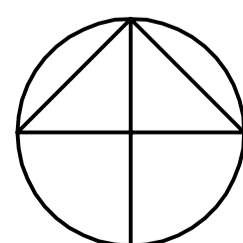
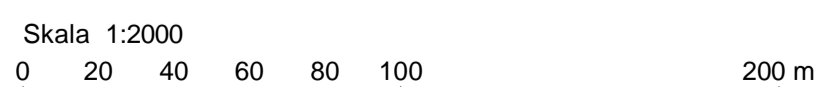
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Nivåkurvor
- Luftledning

Beteckningsbeskrivning enl HMK-ka.
Grundkartan upprättad av Kartnheten, Nyköpings kommun, genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta, Koordinat- och projekteringsystem Sweref 99 1800. Höjdsystem RH 2000.
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2010-10-07.

Ulla Hagman
Karttekniker

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Detaljplan för	Laga kraft handling	
Södra Öbolandet, etapp 3	Beslutsdatum	Instans
	Godkännande 2011-04-26	SBN
Trosa kommun	Antagande 2011-06-22	KF
	Laga kraft 2011-07-20	
Upprättad 2011-01-18 Rev. 2011-05-11		
Mats Gustafsson Samhällsbyggnadschef	Eva Pålman Planarkitekt, WSP	



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Södra Öbolandet, etapp 3

Trosa kommun

Upprättad i januari 2011, rev maj 2011
Laga kraft 2011-07-20



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Planprogram med samrådsredogörelse
- VA-utredning, Carl Bro
- Redogörelse för VA-enkät utförd under vintern 03 – 04
- Redogörelse för VA-enkät våren-06

BAKGRUND

Allt fler bosätter sig permanent på Öbolandet, som ursprungligen är planerat för fritidsboende. Permanentningsgraden på Öbolandet är idag ca 40 procent och har under lång tid ökat vilket bland annat innebär ökade krav på vatten och avlopp samt behov av att se över befintliga byggrätter. Många har dessutom utökat sin boendetid från sommarmånaderna till en större del av året. Permanentningsgraden beräknas att öka bland annat på grund av att många fastigheter står inför ett generationsskifte. 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.

Samhällsbyggnadskontoret tog under 2003 fram ett program för utvecklingen av Öbolandet. I programmet beskrivs den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och utredningsområden där ny bebyggelse kan prövas. Inom etapp 3 finns dock inga sådana utredningsområden föreslagna. Därefter togs en VA-utredning fram med förslag på en etappvis utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät.

Planeringen av Öbolandet är indelad i tre olika etapper. Under 2005-2010 har tre detaljplaner för norra och östra delen av Öbolandet tagits fram och vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-09-07 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för etapp 3.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för permanentboende och förtätning i det tidigare fritidshusområdet genom moderniserade byggrätter, utökade delningsmöjligheter av de befintliga största fastigheterna och förbättrad VA-situation. Syftet är också att säkerställa befintlig bebyggelseutformning vid Kimholmen.

Detaljplanen omfattar befintliga bostadsfastigheter. För att behålla en grön karaktär i området anges minsta tomtstorlek till 2000 m², vilket möjliggör en delning av några av de befintliga bostadsfastigheterna. Flera fastigheter ges i planen möjlighet att tillföras mark från vägområdet. Boningshusen får uppföras i högst två våningar med en utökad byggrätt som möjliggör permanentboende. För bebyggelsen vid Kimholmen anges särskilda utformningsbestämmelser med hänsyn till kulturmiljön.

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

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har gjorts av kommunen, som bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet ligger på den södra delen av Öbolandet, cirka 2,5 km söder om Trosa centrum. Området omfattar fastigheter utmed Gloruddsvägen och Rävuddsvägen samt fastigheter söder om Kanalvägen och Kimholmsvägen. Området gränsas i söder till campingområdet Trosa havsbad. Totalt är planområdet cirka 42 ha stort.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Öbolandet 3:1 som är allmän platsmark och som består av både mark- och vattenområden. 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. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningen samt dess deltagarkrets och andelstalsfördelning framgår av det anläggningsbeslut med tillhörande karta som meddelats i lantmäteriför-

rättningen. 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

Enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna berörs planområdet av riksintressen för rörligt friluftsliv (kust och skärgårdarna i Södermalmland) och för kust och skärgård (från Arkösund till Forsmark).

Planområdet berör även riksintresseområde för yrkesfisket. Alla grundområden inom djupområdet 0-6 m, med undantag för de områden som genom någon verksamhet är exploaterade och samtliga trålfiskevatten omfattas av riksintresset avseende yrkesfiske (3:e kap. MB). Vattenkvaliteten är viktig för att långsiktigt kunna bevara värdena och därmed kunna tillgodose riksintresset.



Karta över gräns för riksintresseområden för friluftsliv (blått) och natur (grönt)

Översiktsplan

I översiktsplan 2010 anges att kommunen är positiv till en omvandling av tätortsnära fritidsområden till permanentboende. Föreslagen plan har således stöd i gällande översiktsplan.



Utdrag ur markanvändningskarta, Översiktsplan 2010

Detaljplaner

För nordvästra delen av planområdet gäller byggnadsplan P50-3 för del av stadsägan nr 270 B mm, För några fastigheter utmed Rävuddsvägen och Kimholmsvägen gäller detaljplan P50-4, Byggnadsplan för del av Öbolandet. I planerna är högsta byggrätt är 1/20 del av bostadstomterna. Huvudbyggnad får byggas i högst 1 våning och vind får inte inredas. Uthus får inte överstiga 25 m². I detaljplanerna får området närmast vattnet och i lågpartier inte bebyggas. Hamnändamål är möjliga vid kanalerna. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Söder om Kimholmen gäller detaljplan P88-49 som omfattar en småbåtshamn och ett naturområde.

Fastigheterna Öbolandet 27:8 och 41:8 omfattas inte av någon detaljplan.

Strandskydd

Inom området som omfattas av detaljplan P50-3 och P50-4 gäller inget strandskydd idag. Strandskydd gäller bryggområdet i detaljplan P88-49. Inom område som inte är planlagt gäller strandskydd för land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

För den nu aktuella planläggningen ska bestämmelserna som infördes i miljöbalken i juli 2009 tillämpas. Det innebär att det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen återinträder inom detaljplaneområdet när planen ersätts. Upphävande av strandskyddet sker genom införande av planbestämmelse, se vidare under *Planförslaget* och *Administrativa frågor*.

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.
- Bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Målsättningen är frivillig anslutning.
- Vagnätet bör belysas och el, tele och bredband bör utredas samtidigt med VA-utbyggnaden.
- Planläggning med långsiktigt skydd för gårdarna och värdefull natur.
- Parkmiljön runt vägarna bör skyddas i detaljplan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär och vegetation

Planområdet är kuperat i norr och söder med ett mellanliggande flackt område med diken, gräs och vass. Berget går i dagen på några ställen. Tall och granskog dominerar i de högre partierna och i de lägre partierna finns lövskog. Många tomter har sparad naturmark. Vägområdena som är minst ca 10 meter breda bidrar även till ett naturpräglat område. Större delen av strandlinjen består av stora vassbälten och på några ställen finns byggda kanaler.



Kanal i nordost.



Flackt område söder om Edanövägen.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga skyddade naturområden eller kända rödlistade arter. En grov ek finns i södra området i anslutning till fastigheten Öbolandet 24:4.

Utmed stranden norr om fastigheten Öbolandet 21:1 finns ett lundparti och välutvecklat buskskikt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Grov ek vid Öbolandet 25:7.

Befintlig bebyggelse

Området består av ca 60 befintliga bostadsfastigheter. Tomterna varierar i storlek, men de flesta är ca 2000 - 4000 m². Medelstorleken är cirka 2 500 m². Bebyggelsen består av mindre fritidshus som i huvudsak är uppförda på mitten av 1900-talet. De flesta husen är uppförda i en våning 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. Enligt programmet har de flesta fastigheterna utnyttjat byggrätten för uthus på 25 m² till att bygga en gäst-

stuga. 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.

Permanentningsgraden på Öbolandet är idag ca 40 %. Många har utökat sin boendetid från sommarmånaderna till större delen av året. Permanentningsgraden beräknas att öka bland annat på grund av att många fastigheter står inför ett generationsskifte.



Många hus har röda träfasader och sadeltak.



Nybyggt hus inom planområdet.

Inom fastigheten Öbolandet 27:8, i den nordöstra delen av området, ligger Kimholmens gård. Bebyggelsen består av ladugård, båthus, huvudbyggnad och förrådsbyggnad. Alla hus har röd träpanel och sadeltak med röda tegeltak. Kimholmen var ett skärgårdsjordbruk och var på 1700-talet den största gården på Öbolandet. I programhandlingen bedömdes Kimholmens gård som kulturhistoriskt intressant.



Kimholmens gård, fastigheten Öbolandet 27:8.



Närmiljö och rekreation

I västra delen av området, norr om Öbolandet 21:1, finns en udde med badbrygga. Mellan Gloruddsvägen och Rävuddsvägen finns två tennisplaner, boulebana och en liten fotbollsplan.

Norr och söder om planområdet finns större naturområden med stigar som erbjuder goda rekreativsmöjligheter. En större allmän badplats finns vid campingområ-

det i söder. Vid Kalkholmarna finns även rekreations- och badmöjligheter. I norra delen av Öbolandet ligger även rekreationsområden vid Borgmästarholmen och gamla festplatsområdet. Närmaste större iordningställda lekplats finns i södra delen av Trosa centrum, ca 2,5 km från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Befintlig bostadsbebyggelse ligger inom område med granit med begränsat jordtäckte. Det flacka och låglänta området i öst-västlig riktning består av lera och vid Glorudden finns morän och sand.

Radon

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga markradonutredning.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Service

På Öbolandet finns i dagsläget inte någon offentlig eller kommersiell service. De närmaste skolorna är Vitalisskolan (förskola – åk 6) och Tomtaklinskolan (åk 7- 9) som ligger mellan ca 4-5 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 med en förskoleetablering vid Edanö gård, som ingår i detaljplanen för ettapp 1. Kommersiell service finns i Trosa centrum.

Vägar och trafik

Vägstandard

Vägnätet är utbyggt efter fritidshusbebyggelsens behov och vägarna är framdragna med stor hänsyn till landskapet. Vägnätet håller låg standard och den högsta tillåtna hastigheten är 30 km/tim. Det finns inga trottoarer eller gång- och cykelbanor utmed gatorna. Edanövägen är ca 5 meter bred och Rävuddsvägen ca 4,5 meter bred. Gloruddsvägen, Kanalvägen och Kimholmsvägen är endast ca 2,5 - 3 meter breda. Dock är vägområdena breda vilket möjliggör en vägbreddning. Anordnade vändplatser saknas för många vägar. Två vägar i söder har hög väglutning. Edanöbron har en relativt låg bärighet och klarar ett högsta axeltryck om 6,2 ton.

Mellan Edanövägen och Rävuddsvägen finns en smal gång- och cykelväg. Utmed Kanalviken, mellan Kanalviksvägen och Gloruddsvägen, finns en gångväg som till större delen går på spänger.



Edanövägen



Gloruddsvägen

Parkering

All parkering sker inom de enskilda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafikförbindelse till Öbolandet. Närmaste busshållplats finns vid Trosa Hamn ca 2 km från bostadstomterna inom planområdet. Från Trosa Hamn går regionala busslinjer till Nyköping, Gnesta, Vagnhärad och Södertälje.

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.

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-utredningen från 2003 finns stora risker för saltvatteninträngning i brunnarna, sinande brunnar, vattenburen smitta och oljeföroreningar. Risken är också stor 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 togs fram 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. Högspanningsledningar finns i kanten av bostadsfastigheterna Öbolandet 24:4 och 27:3-5. Vattenfall har idag inga servitutsavtal för dessa. En transformatorstation finns i anslutning till fastigheten Öbolandet 24:4.

Avfall

Avfall hämtas vid särskilda hämtställen utmed vägarna. Söder om Edanövägen finns en miljöstation.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Byggrätten för befintliga tomter moderniseras i planförslaget vilket ökar möjligheterna att bo permanent i området.

För alla bostadsfastigheter, med undantag av fastigheten Öbolandet 27:8, gäller samma planbestämmelser. Planen medger tvåvåningshus med 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.

Planen anger att minsta tomtstorleken ska vara 2000 m² för att behålla en grön karaktär i området. Planen innebär ökade avstyckningsmöjligheter för några tomter som är större än 4000 m² landareal. Varje ny fastighetsbildning måste dock föregås av en lämplighetsprövning. Detta innebär att allmänna krav och övriga planbestämmelser även ska uppfyllas samt att hänsyn ska tas till befintliga byggnaders placering, fastighetens beskaffenhet och byggbarhet. Till planen tillförs även en tilläggsbestämmelse som möjliggör för samhällsbyggnadsnämnden att göra en individuell tolkning avseende eventuella avsteg från planbestämmelsen som hanterar minsta tomtstorlek. Detta görs för att ha visst utrymme för individuella tolkningar där så anses rimligt. Det ges även möjlighet att uppföra två huvudbyggnader på tomter som är större än 4 000 m². Flera fastigheter ges i planen möjlighet att tillföras mark i huvudsak från det befintliga vägområdet.

För Kimholms gård, fastigheten Öbolandet 27:8, anges att största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 700 m², varav största får vara 140 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 300 m². Fastigheten får delas i högst fem fastigheter. Enligt bestämmelsen (f₁) ska ändringar av befintliga gårdsbyggnader utföras varsamt så att de kulturhistoriska värdena bevaras. Nya byggnader inom gården ska utformas med röd träpanel och rött sadeltak, med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

För övriga bostadsfastigheter på Öbolandet anges att husen i huvudsak ska vara av trä och utformas med sadeltak eller pulpettak, f₁.

Strandtomter får inom ett område närmast vattnet bygga sjöbod om högst 15 m², som gäller utöver byggrätter enligt e₁ och e₂.

Med hänsyn till beräknade framtida vattenhöjningar ska boningshus grundläggas så att lägsta nivå för färdigt golv är +1,6 meter (i höjdsystemet RH 2000). Några områden på tomter inom den låglänta centrala delen har markerats som område som inte får bebyggas eller endast får bebyggas med komplementbyggnader. Upplevelsen av planområdets starka naturkaraktär är delvis beroende av att husen är placerade långt in på tomterna, men också av de relativt stora tomterna. För att i möjlig-

aste 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.

Mark och vegetation

Den mindre del mark som tas i anspråk när flera fastigheter tillförs mark från vägområdet bedöms inte ha något större naturvärde. Denna mark är idag redan planlagd i gällande detaljplan som vägmark. Befintliga naturområden bevaras inom områdena betecknade NATUR. En stor ek inom naturmark vid Öbolandet 24:4 skyddas i planen med n_1 bestämmelse. Inom naturmarken som ligger i anslutning till planens bryggområden får bryggfästen finnas, men båtuppläggning tillåts inte. Inom ett V_1 -område i väster som ligger i anslutning till en småbåtshamn möjliggörs båtuppläggning och bryggfästen.

Rekreation

Planförslaget förändrar inte möjligheterna för rekreation. Grönområden säkerställs inom naturmark. Befintliga tennisplaner och fotbollsplan redovisas inom område för idrott, Y.



Rekreativområde med tennisplaner



Fotbollsplan och boulebana

Vatten

Bebyggelsen längs stranden ges möjlighet för mindre bryggor inom område betecknat WB_1 . Befintliga bryggområden utanför naturmark ges beteckningen WV_1 och avses ingå i gemensamhetsanläggning. Alla bryggor måste inte nödvändigtvis ingå i gemensamhetsanläggningen. Ett bryggområde ges beteckningen WV_2 . En badbrygga vid en udde i väster ligger inom WBN -område i planen.

De vattenområden som är fria från bryggor idag säkerställs i planen inom områdena betecknade W "öppet vattenområde", vilket innebär att bryggor inte får anläggas i dessa delar. Muddring krävs återkommande i kanalerna som slammar igen över tiden. Tillstånd för muddring behövs.

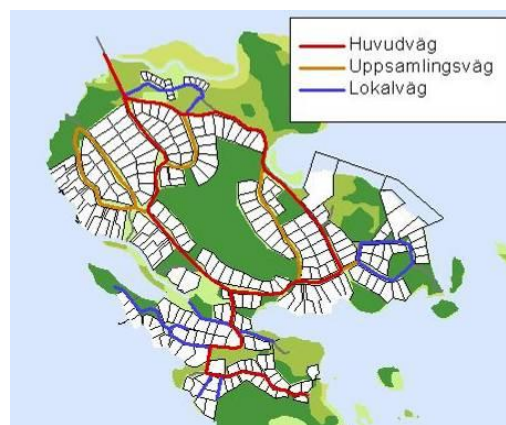
Strandskydd

Upphävande av strandskyddet inom planområdet sker genom införande av planbestämmelse, se vidare under *Administrativa frågor*. Marken som avses upphävas är idag till större delen redan ianspråktaget för bostadstomter och bryggor. Naturområden och öppna vattenområden säkerställs i planen och omfattas av strandskydd. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte motverka strandskyddets syften, som är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Trafik

Vägar och gc-vägar

Översiktligt har vägnätet på Öbolandet delats in i tre kategorier: Huvudväg, uppsamlingsväg och lokalväg. Detaljplanen reglerar endast två kategorier av gator, huvudgata och lokalgata. I denna plan anges Edanövägen och del av Rävuddsvägen som huvudvägar, medan övriga vägar planeras som lokalvägar.



Förslag på översiktligt vägnät

Vägområdet är det område som är reserverat för vägarna inklusive diken och annan mark som behövs för vägen.

I detaljplanen behålls de generösa vägområdena som redan finns i hög utsträckning. Därigenom finns det planmässiga förutsättningar att på sikt komplettera huvudvägnätet med gång- och cykelbanor som anpassas till terrängförhållanden, vilket skapar bättre förutsättningar att bevara öns grönskande karaktär. I denna plan finns inom Edanövägens vägområde utrymme för att komplettera med gång- och cykelbana. I planen finns möjlighet att bredda befintlig gc-väg mellan Rävuddsvägen och Edanövägen. Utrymme för vändplatser säkerställs i slutet av alla lokalgator.

Huvudmannaskapet är i planen enskilt vilket innebär att delägarna i samfällighetsföreningen själva finansierar en eventuell breddning av vägar och utbyggnad av gång- och cykelbanor. Eftersom huvudmannaskapet är enskilt kommer en utbyggnad av vägnätet sannolikt inte ske förrän huvudmannaskapsfrågan åter tas upp för diskussion.

Angöring och parkering

Parkering ska ske inom 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 av ledningsnätet från norr till söder. 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.

Trosa tätorts befintliga reningsverk ligger cirka 300 meter från Edanöbrons fäste på fastlandet. För närvarande pågår en tillståndsprovning för att utöka kapaciteten i Trosa reningsverk. Den planerade utökningen av kapaciteten bedöms tillräcklig för att hantera det tillskott av avloppsvatten som ett utbyggt VA-system på Öbolandet kan komma att innebära. Kommunfullmäktige har även fattat beslut om att ersätta dagens reningsverk med ett nytt.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. 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 ska eftersträvas. Enligt VA-utredningen från 2003 är energibrunnar olämpliga på Öbolandet eftersom det finns risk för saltvatteninträngning i befintliga brunnar. Detta gäller dock så länge kommunalt VA inte är utbyggt. Uppvärmning med direktverkande el och fossila bränslen bör undvikas.

El, tele och bredband

De nya tomterna är möjliga att ansluta till det befintliga ledningsnätet. 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 vid fastigheten Öbolandet 24:4 säkerställs i planen med ett E₁-område. Intill transformatorstationen anges även ett bebyggelsefritt säkerhetsavstånd om minst 5 meter på fastigheten Öbolandet 24:4. Planen innebär även ett behov av en ny transformatorstation. Ett område för en ny transformatorstation har därför säkerställts till större delen inom fastigheten Öbolandet 19:3.

Befintliga högspänningsledningar som finns i kanten av bostadsfastigheterna Öbolandet 24:4 och 27:3-5 säkerställs i planen med ett område för både luftledning och markförlagd ledning.

Avfall

En miljöstation söder om Edanövägen säkerställs inom vägområdet. Principer avseende renhållning kommer att detaljutformas i samråd med Trosa kommun och i övrigt enligt kommunens renhållningsstadga. I slutet av alla lokalgator finns utrymme för vändplatser med huvudsakligen backvändning för sopbilar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser ska 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 att fortsätta sköta Öbolandets allmänna mark. Utifrån den starka opinionsbild som råder anser kommunen att det finns starka skäl att frångå principen om kommunalt huvudmannaskap. Mer om huvudmannaskap och dess konsekvenser avseende planens genomförande redovisas i genomförandebeskrivningen

Ändrad lovplikt

I planen anges att bygglov inte får lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän fastigheten är ansluten till allmänna vatten- och avloppsnätet. Detta innebär att anslutning till kommunalt vatten och avlopp inte krävs förrän den förändrade byggrätten som detaljplanen medger avses utnyttjas.

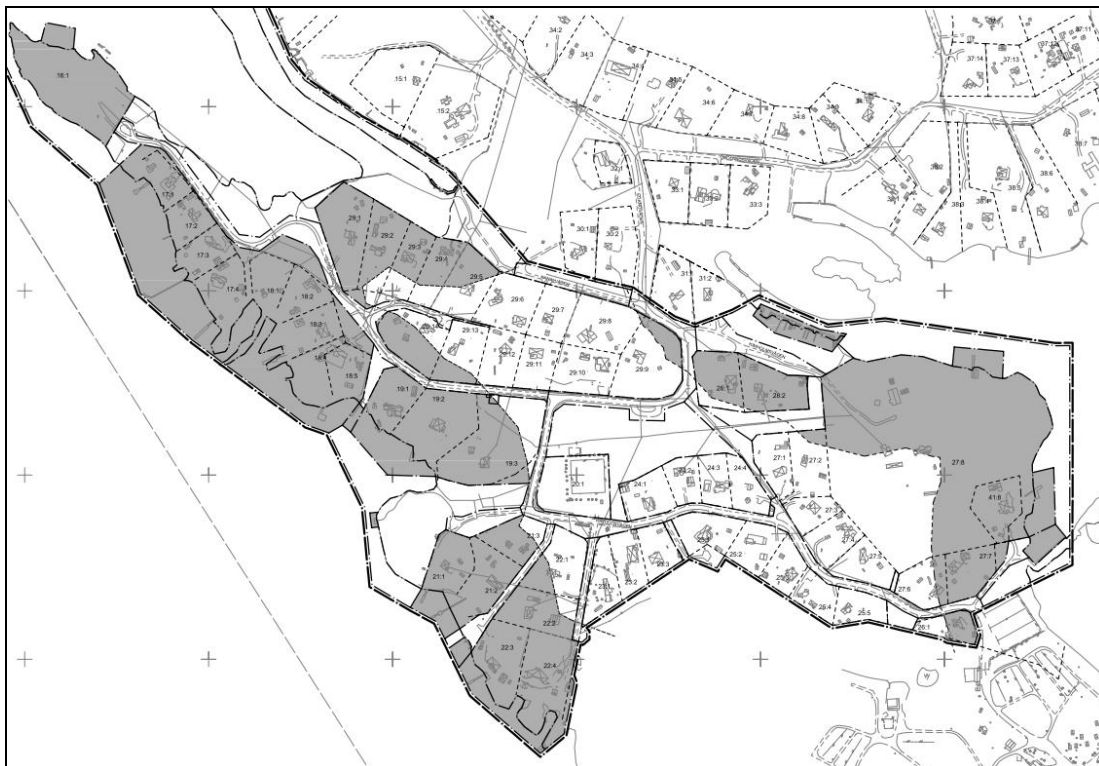
För att bevara områdets naturkaraktär anges i planen att marklov krävs för att ändra markens höjd med mer än 0,5 meter.

Genomförandetid

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

Strandskydd

På plankartan anges att strandskydd upphävs inom kvartersmark och WBN, WB och WV områden. Se områden där strandskyddet upphävs på kartan nedan.



Karta med markerade områden där strandskyddet upphävs.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Mats Gustafsson, samhällsbyggnadschef

Linda Axelsson, samhällsplanerare

Medverkande konsulter

Eva Pålman, WSP Stadsutveckling, planarkitekt

Eva Nyberg-Björklund, WSP Stadsutveckling, planarkitekt

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Södra Öbolandet, etapp 3

Trosa kommun

Upprättad i januari 2011, rev maj 2011
Laga kraft 2011-07-20

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

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för permanentboende och förtätning i det tidigare fritidshusområdet genom moderniserade byggrätter, utökade delningsmöjligheter av befintliga fastigheter och förbättrad VA-situation. Syftet är också att säkerställa befintlig bebyggelseutformning vid Kimholms gård.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan. Den kan komma att behöva justeras under arbetets gång.

November 2010	Beslut om samråd
November- december 2010	Samråd
Februari 2011	Beslut om utställning
Mars-april 2011	Utställning
Juni 2011	Antagande av planförslaget

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. Öbolandets 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 frånga principen om kommunalt huvudmannaskap. Mer om huvudmannaskap och dess konsekvenser avseende planens genomförande redovisas i avsnittet plangenomförande.

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. Projektering av och utbyggnad av VA-nätet kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under 2010. Dock krävs upplåtelse av ledningsrätt för att utbyggnad av kommunala VA-ledningar skall kunna ske. Se vidare 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.

Vid arbeten i närheten av Vattenfalls anläggningar skall kabelutsättning begäras. Elsäkerhetsverkets strömföreskrifter ska följas vid våra anläggningar och att offert på flytt av kablar eller eventuella el-serviser beställs hos Vattenfall.

Tele

Telia Sonera Skanova Access 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 kan en utbyggnad av vatten och avlopp påbörjas. Bygglov får inte lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän fastigheten är ansluten till det allmänna VA- nätet.

Plangenumförande

Allmänt

För att en detaljplan skall bli verklighet krävs att det görs åtgärder som samlat brukar benämnas plangenumförande. 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 plangenumförandet regleras också inbördes relationer mellan fastigheterna. Framförallt sker det genom bildande av servitut och gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanens intentioner. Med en gemensamhetsanläggning menas att flera fastigheters 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. Detaljplanen är den ännu gällande för stora delar av ön. Denna detaljplan delar in området i olika delområden med olika mark- och vattenanvändningar, 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 friluftssändamål, 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 lantmåteriförrättningar för att genomföra detaljplanen juridiskt. Kvartersmarken för enskilt bebyggande indelades i många fastigheter som överläts till och bebyggdes av nya ägare. Hamnområden och allmänna platser 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 sk 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 fastställdes 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 förvaltade 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.

Genomförande av aktuellt planförslag

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

- Utvidgning av enskilda fastigheter med mark som idag är upplåten för och ingående i Öbolandet ga:2.
- 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 planområdet, i de flesta fall kan detta antas ske i de vägar som ingår i Öbolandet ga:2.

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, d v s 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. 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 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.
- 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.

Förvaltningsansvaret för WV₁ områden som ligger utanför naturmark diskuteras i den parallellt pågående förrättningen. Dessa föreslås i nuläget ingå i en gemensamhetsanläggning för vars delägare är alla de fastigheter på ön som inte har båtplats vid eller inom egen strandtomt eller på annat sätt har något behov av detta. Flera gemensamhetsanläggningar kan dock bildas. Fastighetsägare som önskar en gemensamhetsanläggning för en begränsad delägargrupp måste inkomma med yrkande till lantmäteriet. Alla bryggor behöver inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Servitut

I planen har tillfartsmöjligheter säkerställts över naturmark för Öbolandet 26:1, 23:3 och 27:8. Eventuella behov av att bilda nya servitut ska ske på fastighetsägarens initiativ.

Ledningsrätt

Kommunen har träffat avtal med Öbolandets samfällighetsförening avseende ledningsrätt för utbyggnad av vatten- och avloppsnät.

Vattenfall har idag inga servitutsavtal för befintliga högspänningsledningar som finns i kanten av bostadsfastigheterna Öbolandet 24:4 och 27:3-5. I planen har ett l- och u-område säkerställts för ledningarna. Servitutsavtal ska bildas på Vattenfalls initiativ.

Tekniska anläggningar

I planen har ett område för en ny transformatorstation säkerställts i huvudsak inom fastigheten Öbolandet 19:3. Befintlig transformatorstation vid Öbolandet 24:4 är även säkerställd med ett E₁ område i planen.

Genomförandeorganisation

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

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

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

Nybyggnadskarta beställs hos Mät och Kart i Nyköping.

Avtal

Särskilda VA-avtal kan komma att tecknas med planområdets fastighetsägare. Innan utbyggnaden av VA kan påbörjas bör bindande avtal tecknas om VA-anslutningar med erforderligt antal fastighetsägare inom Öbolandet tecknas för att erhålla acceptabel kostnadstäckning för VA-anläggning.

Kommunen har träffat avtal med Öbolandets samfällighetsförening avseende ledningsrätt för utbyggnad av vatten- och avloppsnet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Ett antal fastigheter ges också möjlighet till mindre utökningar av sina tomter. I de flesta fall handlar det om mark i anslutning till området vägar. Tillköpsmark kan efter att detaljplanen vunnit laga kraft på den privata fastighetsägarens initiativ förvärfvas från Trosa kommun. Planen möjliggör också delning av några fastigheter inom planområdet.

Ett område för en ny transformatorstation vid fastigheten Öbolandet 19:3 ska fastighetsbildas på Vattenfalls initiativ.

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

Mats Gustafsson
Björn Wieslander
Linda Axelsson

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Samhällsbyggnadschef