

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Östra Öbolandet, etapp 2

Trosa kommun

Upprättad oktober 2009, rev. jan 2010



Etappindelning

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Utställningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Planprogram och 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. 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 2 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 2005-2008 har två detaljplaner för norra delen av Öbolandet tagits fram.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-06-10 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan för etapp 2.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 Svartviks gård.

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 närmast Svartviks gård 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 östra delen av Öbolandet, cirka 2,5 km söder om Trosa centrum. Området omfattar fastigheter kring Svartviksviksudd, del av Edanövägen samt södra delarna av Öbolandsvägen och Svartviksvägen. Området avgränsas i söder av Kanalvägen och i norr och väster av bebyggelseområde, där gränsen för detaljplan etapp 1 går. Totalt är planområdet cirka 94 ha stort.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Öbolandet 2:1 och 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 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 berörs inte av några riksintresseområden förutom 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.

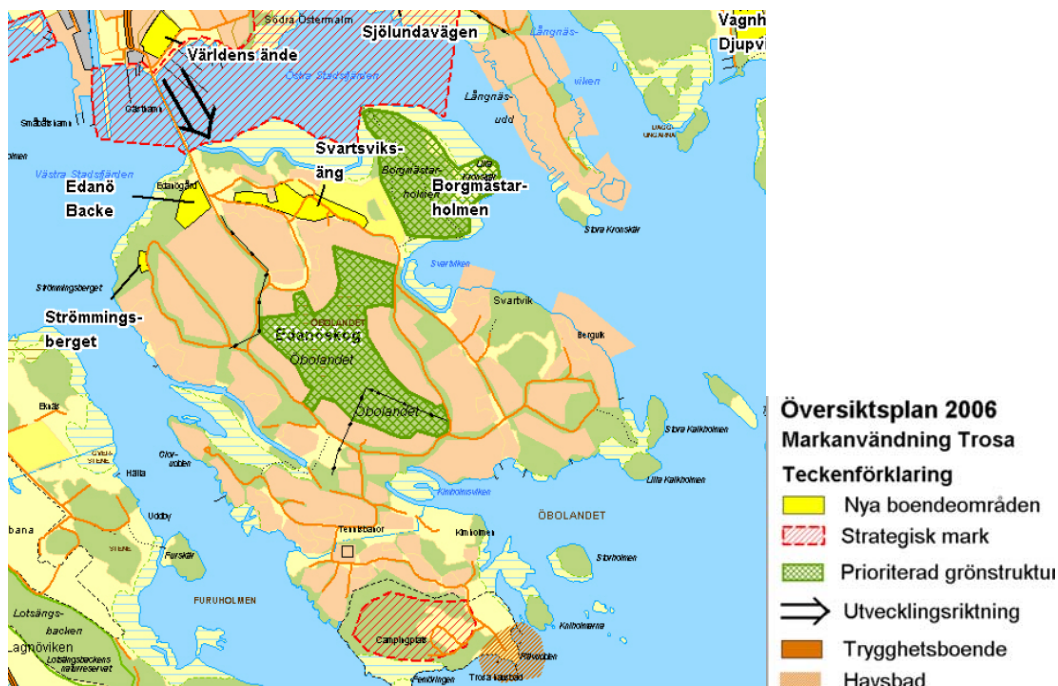


Karta över gräns för riksintresseområden för friluftsliv (blått) och natur (grönt)

Översiktsplan

I översiktsplan 2006 och i samrådsförslaget till ny översiktsplan (2009) anges att kommunen är positiv till en omvandling av tätortsnära fritidsområden till permanentboende. Föreslagen plan har således stöd i gällande översiktsplan.

Inom den nordvästra delen av planområdet finns ett grönområde (Edanöskog) som är prioriterad grönstruktur i översiktsplanen. Detta område säkerställs i detaljplanen.



Utdrag ur markanvändningskarta, Översiktsplan 2006

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller byggnadsplan P50-5 för del av stadsägan nr 270 B mm, fastställd 1950-07-15. I planen anges att högsta byggrätt är 1/20 del av bostadstomterna. 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. På fastigheten Öbolandet 32:1 möjliggör planen mindre affärsrörelse. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För några fastigheter i öster, Öbolandet 39:10-12, 41:9-10, gäller detaljplan P 84-4, som anger högst 70 m² byggnadsarea i en våning för huvudbyggnad och 30 m² byggnadsarea för gårdsbyggnad. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastigheterna Öbolandet 39:1, 39:2 och 39:3 omfattas inte av någon detaljplan.

Planområdet gränsar till detaljplan för fastigheten Öbolandet 15:2, som har en genomförandetid fram till 2014-07-20. Denna fastighet ingår därför inte i planområdet.

Strandskydd

Inom området som omfattas av detaljplan P50-5 gäller inget strandskydd. För det mindre detaljplaneområdet P84-4 (Öbolandet 39:10-12, 41:9-10) gäller strandskydd inom bryggområde och del av bostadstomter som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Inom område som inte är planlagt gäller strandskydd för land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinjen.

För merparten av de områden som i förslaget till detaljplan är markerade som kvartersmark eller bryggområde är strandskyddet sedan tidigare släckt. För de delar där detta inte skett föreslås strandskyddet släckas i samband med detaljplanens antagande. Strandskydd avses återinföras inom planens naturområden och öppna vattenområden som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Program för planområdet

Ett program för utveckling av Öbolandet utarbetades under 2003. Programmet innehåller riktlinjer, förslag och etappindelning för det kommande detaljplanarbetet. 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.
- Förse huvudvägnätet med gång- och cykelväg för att förbättra trafiksäkerheten.
- Vägnätet 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.
- Markreserver för gemensamma behov vid öns knutpunkter, hamnområden bör avgränsas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapskaraktär och vegetation

Planområdet är till större delen mycket kuperat och landskapet är naturpräglat. Berget går i dagen på många ställen. Planområdet består i den östra delen huvudsakligen av stora kuperade naturtomter. Tall och granskog dominerar i de högre partierna och i de lägre partierna finns lövskog.

I den nordvästra delen finns ett stort naturområde som består av olikåldrig blandskog med inslag av äldre barrskog. I sydost finns två mindre holmar, Kalkholmarna, som är huvudsakligen bevuxna med blandskog bestående av tall och löv, men det finns också inslag av gran och ädellöv samt ett mycket välutvecklat buskskikt. Naturområdet intill Kalkholmarna består till större delen av grandominerad barrskog med en bård av al utmed havsstranden. I söder finns ett parti med gamla björkar och välutvecklat buskskikt.

I sydväst finns ett mindre flackt område som är gräs och vassbevuxet. Större delen av strandlinjen består av stora vassbälten. I norr och söder finns kanaler in i området.



Utmed strandlinjen finns stora vassbälten



Kanal i nordost

Naturvärden

I den nordvästra delen av det större naturområdet, Edanöskog, finns en utpekad lövsumpskog som är värdefull enligt Skogsstyrelsen. I flera delar av naturområdet finns inslag av gamla grova tallar (150 - 200 år).

På Kalkholmarna och i södra delen av naturområdet intill holmarna finns en bitvis enastående kalkgynnad flora av främst Adam och Eva, företrädesvis på öppna partier.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Området 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

Området består av ca 90 befintliga bostadsfastigheter. Tomterna varierar i storlek, mestadels mellan 2 500 och 5 000 m². Medelstorleken är cirka 3 500 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 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.

Permanentningsgraden på Öbolandet är idag ca 40 %. Många har utökat sin boendetid från endast sommarmånaderna till att nu inbegripa en större del av året. I många fall nyttjas fastigheterna flera månader om året även om man formellt är skriven på annan ort. Den exakta permanentningsgraden är därför svår att bedöma men framöver beräknas den att öka ytterligare bland annat beroende på att många fastigheter står inför ett generationsskifte.



Många hus har röda träfasader och sadeltak.



Nybyggt hus inom planområdet.



Bebyggelse inom fastigheten Öbolandet 39:1.

Bebyggelsen inom fastigheten Öbolandet 39:1 har tidigare tillhört Svartviks gård, som ursprungligen var ett skärgårdsjordbruk. Svartviks gård bedöms i programhandlingen som kulturhistoriskt intressant. Bostadshuset byggdes på 1930-talet.

Närmiljö och rekreation

I den nordvästra delen av planområdet finns ett större naturområde, med flera naturvärden, som utgör rekreationsområde. Genom naturområdet går flera stigar med entréer från Öbolandsvägen. I anslutning till vattnet finns dessutom flera grönområden inom planområdet. Vid Kalkholmarna finns rekreations- och badmöjligheter för såväl närboende som Trosabor. De vattennära naturområdena är förutom för rekreation även värdefulla att bevara för natur- och djurlivet.

Nordost om planområdet ligger Borgmästarholmen, som är ett strövområde som är klassat som Natura 2000-område. Gamla festplatsområdet, väster om Edanövägen, används också för närrekreation. En större allmän badplats finns vid campingområdet cirka 1 km söder om planområdet. Närmaste större iordningställda lekplats finns i södra delen av Trosa centrum, ca 2 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 Tomtaklinskolan (åk 7- 9) som ligger mellan ca 3-5 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 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, Svartviksudden och Öbolandsvägen är ca 3- 4 meter breda. Edanövägen är ca 4,5 - 5 meter bred. Dock är vägområdena breda vilket möjliggör en vägbreddning. Edanöbron har en relativt låg bärighet och klarar ett högsta axeltryck om 6,2 ton.



Edanövägen



Öbolandsvägen

Parkering

All parkering sker inom de enskilda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafikförbindelse till Öbolandet. Närmaste busshållplats finns vid Trosa Hamn ca 1500 till 2000 meter 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 gatemark 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-utredning 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 miljöskyddsskäl. 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. 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. Högspanningskablar i marken finns inom fastigheterna Öbolandet 34:4, 30:1, 30:2 och 31:1. Vattenfall har idag inga servitutsavtal för dessa. Tre transformatorstationer finns inom planområdet. Nya tomter är möjliga att ansluta till det befintliga el- och telenätet.

Avfall

Avfall hämtas vid särskilda hämtställen utmed vägarna.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

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

För alla bostadsfastigheter, med undantag av de större fastigheterna Öbolandet 39:12 och 39:1, 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. I händelse av eldsvåda eller dylikt får nedbrunnet hus uppföras till sin ursprungliga storlek och utseende på det ursprungliga läget.

För tomterna är minsta tomtstorlek är 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 från det befintliga vägområdet.

För fastigheten Öbolandet 39:12 är största totala byggnadsarean 5 procent. Detta möjliggör en mindre utbyggnad av bebyggelsen.

För befintligt bebyggelseområde inom fastigheten Öbolandet 39:1 är största totala byggnadsarea för huvudbyggnader 400 m². Huvudbyggnader får uppföras i högst en våning med en största byggnadsarea om 120 m². Största totala byggnadsarea för uthus/garage är 180 m², varav högst 40 m² per byggnad. En ny bostadstomt möjliggörs norr om 39:2. Bebyggelseområdet intill Svartviks gård får delas i högst fyra fastigheter, varav en gemensamhetsanläggning för garage, väg m.m.

Husen närmast Svartviks gård ska med hänsyn till den kulturhistoriska miljön utformas med stående faluröd träpanel och sadeltak med lertegel f₂. De närmaste tomterna får även en bestämmelse om att husen ska ha röd träfasad och sadeltak, f₁, med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. För övriga bostadsfastigheter anges att husen i huvudsak ska vara av trä och utformas med sadeltak eller pulpettak, f₃.

Med hänsyn till beräknade framtida vattenhöjningar ska boningshus grundläggas så att lägsta nivå för färdigt golv är +1,6 meter (i höjdsystemet RH 2000). 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 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.

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. Naturområdena utmed vattnet och i nordväst behålls inom områdena betecknade NATUR på plankartan. Inom naturmarken som ligger i anslutning till planens bryggområden får bryggfästen finnas, men båtupplägning tillåts inte.

Rekreation

Befintliga rekreationsområden säkerställs inom naturmark. Planförslaget förändrar inte möjligheterna för rekreation. Tillgängligheten till stränderna planeras även fortsättningsvis vara god. Gränsen mellan privata tomter och strandområdet kan i vissa fall behöva tydliggöras med staket eller annan markering.

Vatten

Bebyggelsen längs stranden ges möjlighet för mindre bryggor inom område betecknat WB₁. Befintliga bryggområden utanför naturmark ges beteckningen WB₁g och de avses ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. Detta kommer att regleras i särskild lantmäteriförrättning. De naturområden som är fria från bryggor idag ges i planen beteckningen W ”öppet vattenområde”, vilken innebär att bryggor inte får anläggas i dessa delar.

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. Både uppsamlingsvägar och lokalvägar ingår i kategorin lokalgator.

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



Förslag på översiktligt vägnät

cykelbanor som anpassas till terrängförhållanden, vilket skapar bättre förutsättningar att bevara öns grönskande karaktär. Huvudmannaskapet är i planen enskilt vilket innebär att fastighetsägarna själva finansierar 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.

I planen föreslås Edanövägen, Svartviksvägen och södra delen av Öbolandsvägen som huvudvägar, medan Svartvikudden och norra delen av Öbolandsvägen föreslås som lokalvägar.

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. Tillfarten för Öbolandet 31:2 säkerställs rättsligt i en kommande detaljplan, ettapp3.

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. Tekniska kontoret anser att kapacitetstaket för befintligt reningsverk är nått. Frågan om kommunens reningsverk utreds för närvarande. I dagsläget finns två alternativ, en ny etablering vid Trosa våtmark eller ett samarbete med SYVAB och en överföringsledning till Himmerfjärdsverket. Båda dessa lösningar kommer att tillgodose de ökade kapacitetskraven för en anslutning av Öbolandet till kommunens VA-verksamhetsområde. Tidplanen för genomförandet av detaljplanen och projektering av VA-nätet bedöms översiktligt kunna sammanfalla med tidplanen för utbyggnaden av kapaciteten för kommunens avloppshantering.

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.

I planen föreslås u-område i tomtgränsen inom fastigheterna Öbolandet 34:4 för att säkerställa befintlig högspänningskabel. Inom planområdet säkerställs tre befintliga transformatorstationer inom E-områden i planen. Högspänningsledning inom bostadsfastigheterna Öbolandet 30:1, 30:2, 31:1 säkerställs inte genom denna detaljplan. Ett nytt läge för ledningen i gatumark vid Kanalvägen kan vara möjlig.

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 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 fortsätta att 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 utökade byggrätten som detaljplanen medger avses utnyttjas.

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

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Mats Gustafsson, planchef
Linda Axelsson, samhällsplanerare

Medverkande konsulter

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

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Östra Öbolandet, ettapp 2 Trosa kommun

Upprättad oktober 2009, rev. jan 2010

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 särställa befintlig bebyggelseutformning vid Svartviks gård.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

September 2009

Beslut om utställning

Oktober-november 2009

Utställning

Mars 2010

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 frångå 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. Bygglöven 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 lantmäteriförrättningar 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 gemensamhets-anläggningen 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 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.

Genomförande av aktuellt planförslag

Detaljplaneförslaget för Östra Öbolandet är i vissa delar 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, 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.

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 WB-områden som ligger utanför naturmark diskuteras i den parallellt pågående förrättningen. Dessa föreslås i nuläget ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar för vars delägare är de fastigheter på ön som inte har båtplats vid eller inom egen strandtomt eller på annat sätt har något behov av detta. Det kan vid genomförandet av anläggningsförrättningen mycket väl bli så att vissa bryggområden inrättas som gemensamhetsanläggningar för endast vissa kretsar av fastigheter. Fastighetsägare som önskar en gemensamhetsanläggning för en begränsad delägargrupp måste inkomma med yrkande till lantmäteriet som hanteras dessa frågor i en särskild lantmäteriförrättning.

Servitut

För Öbolandet 41:10 finns idag rättigheter för väg över 39:9 och 39:11. Inom fastigheten 39:12 saknas rättigheter. Rättigheterna för in- och utfartsvägen över fastigheterna 39:12 och 39:11 prövas igen vid en förrättning. Servitutet ska bildas 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 högspänningskablar inom fastigheterna Öbolandet 30:1, 30:2, 31:1 och 34:4. I planen har ett u-område säkerställs i kanten av fastigheten 34:4. Säkerställandet och läget för befintliga högspänningsledningar inom bostadsfastigheterna Öbolandet 30:1, 30:2, 31:1 bör utredas av Vattenfall. Servitutsavtal ska bildas på Vattenfalls initiativ.

Genomförandeorganisation

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

Avtal

Särskilda VA-avtal kommer tecknas med planområdets fastighetsägare. Innan utbyggnaden av VA kan påbörjas skall bindande avtal 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 avloppsnät.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

En ny bostadsfastighet kan bildas i nordost vid Svartviksvägen och några fastigheter är möjliga att dela. Ett antal fastigheter ges också möjlighet att utöka sina tomter mot vägarna.

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, planchef

Björn Wieslander, samhällsbyggnadschef
Linda Axelsson, samhällsplanerare

Trosa kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Gustafsson
Planchef