



PLANBESKRIVNING

som tillhör detaljplan för Tegelbruksvägen, Lastudden etapp 2
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



FÖRORD

Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera saker såsom husstorlek, hushöjd och vilket avstånd huset skall ha till tomtgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

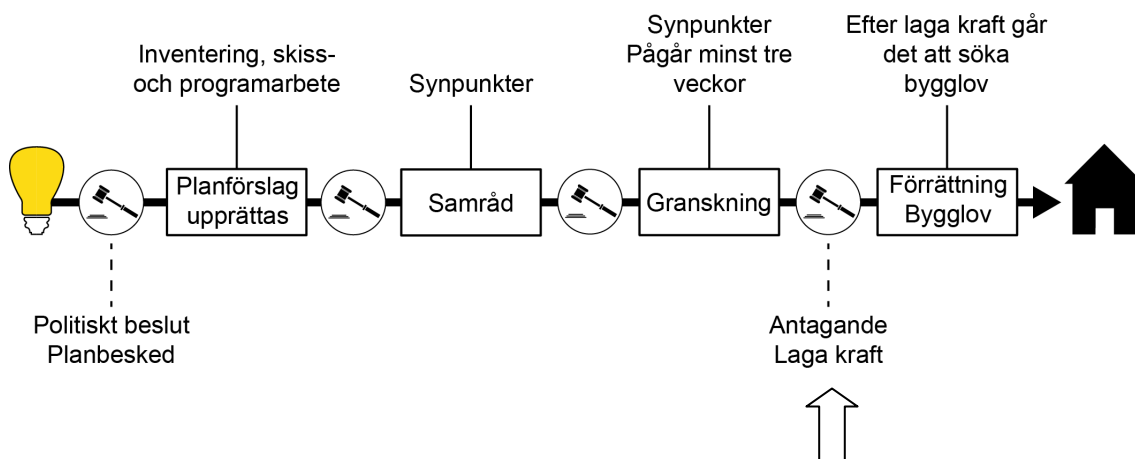
Detaljplaneprocessen

Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planområde. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning innebär att kommunen ger möjlighet för myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på det slutgiltiga planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanställs dessa synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess. Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande, se illustration nedan.



Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

1 INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att reglera huvudmannaskapet för vägarna Lastuddsvägen och Tegelbruksvägen. Detta för att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för väg i området.

Gällande detaljplan vann laga kraft 2002-06-07 och är utformad så att det inte går att bilda gemensamhetsanläggning för väg. I planområdets södra del går 270 meter av Lastuddsvägen och i planens västra del 145 meter av Tegelbruksvägen.

Gällande detaljplan har ett 20-tal utformningsbestämmelser som inte är tidsenliga. Flertalet av dessa anses inte vara nödvändiga och ses därför över.

För den huvudsakliga markanvändningen bostäder och natur ändras inte användningsgränserna mot gällande plan.

Enligt gällande översiktsplan så ska enskilt huvudmannaskap eftersträvas i Lastuddsområdet. Ändringen går alltså i linje med översiktsplanens ambitioner.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Reglera möjligheten för bildandet av gemensamhetsanläggning för väg i Lastuddsområdet för att på så sätt skapa en enhetlig skötsel av vägarna.
- Utformningsbestämmelser ses över för att bli mer tidsenliga än vad nuvarande detaljplan reglerar.

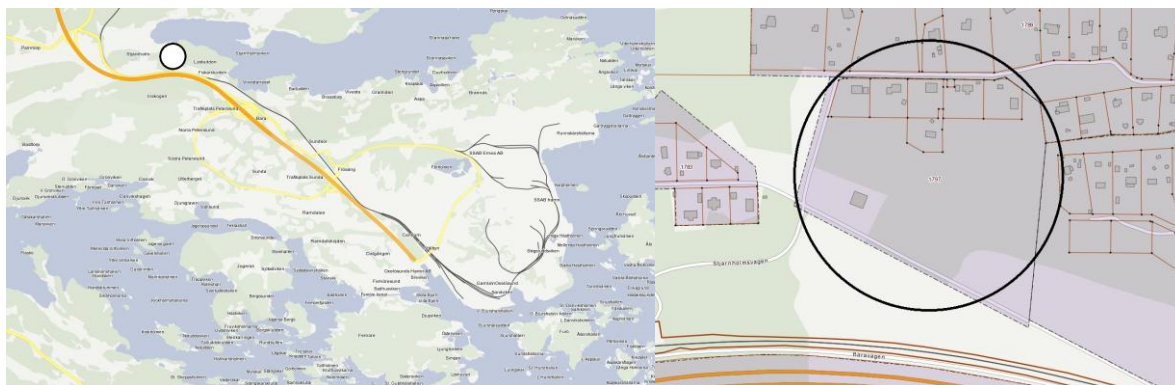
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

2 PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är beläget i området Lastudden. Inom området finns sex stycken villatomter och naturmark.



Illustrationerna visar detaljplanens läge i Oxelösunds kommun respektive Lastudden.

Planområdet är cirka 5,2 hektar (52 030 kvadratmeter) stort.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Stjärnholm 5:1, 5:11, 5:12, 5:13, 5:14, 5:15, 5:16.

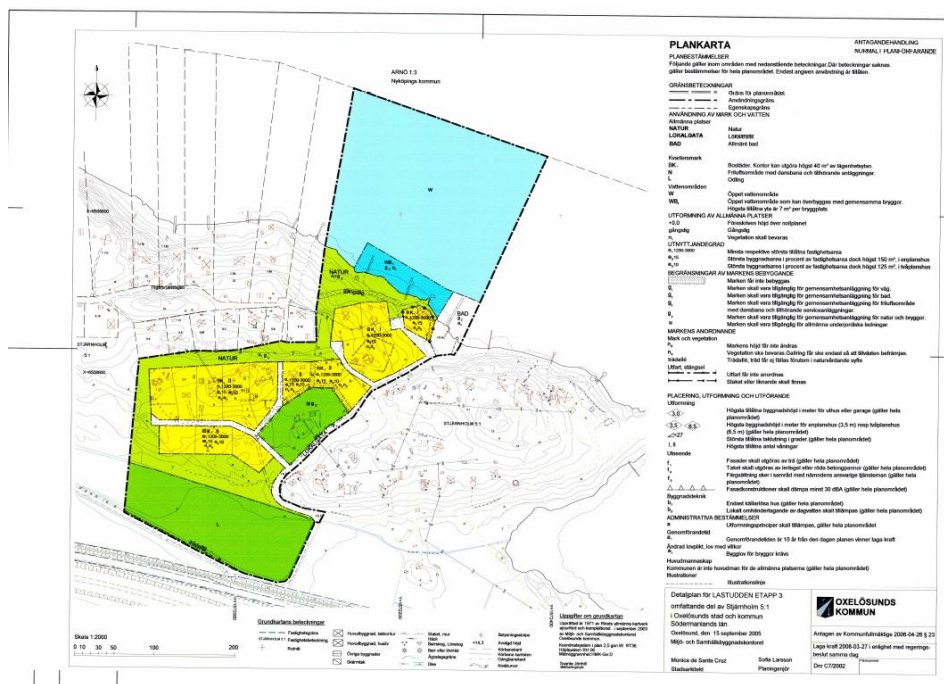
Stjärnholm 5:1 ägs av Oxelösunds kommun och består inom planområdet av gatumark samt natur- och kulturmark. Övriga sex fastigheter är privatägda.



Detaljplan för Lastudden etapp 3 omfattande del av Stjärnholm 5:1

Utanför planområdet på östra sidan gäller detaljplan (nummer 1823) från år 2008. Detaljplanen redovisar bland annat att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna. Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vann laga kraft.

Denna detaljplan kommer inte att ersättas med föreslagen detaljplan.



Riksintressen

Kustzon

Planområdet ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kapitlet miljöbalken. Detta riksintresse bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar, förordningar eller föreskrifter vad gäller lämplig markanvändning eller mot bevakning av riksintressen.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området idag

Omgivande område kallas för Lastudden och är ett gammalt fritidshusområde. Hela Lastudden har idag gällande detaljplaner. Framdragning av vatten, avlopp och bredband kommer att färdigställas under vintern 2014. Idag finns därför stora inslag av permanentning och nybyggda hus i Lastudden.

Inom planområdet finns det sex stycken villatomter. När gällande plan togs fram 2002 skapades fyra nya tomter.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Tegelladan. Byggnaden uppfördes omkring år 1735 men något mer precist årtal är inte dokumenterat.

Byggnaden är en rödfärgad träbyggnad med säteritak av enkupigt lertegel. I byggnaden fanns ett tegelbruk med ugn. Tegelbruket användes främst för att producera tegel lokalt till återuppbyggnaden av Stjärnholm slott efter branden år 1733. Vid denna tid hade bruket en kapacitet på 12 000 murtegel per år. Efter ett par år ersattes detta tegelbruk av ett större som klarade att producera 60 000 murtegel och lika många taktegel per år. Teglet lastades vid bryggan i koppling till Lastudden. Teglet såldes sedan till Nyköping, Norrköping och Stockholm. Efter att tillverkningen stadigt minskat vid 1870-talet upphörde den vid 1800-talets slut. Tegelladan är belägen cirka 300 meter öster om Stjärnholms huvudbyggnad.



Tegelladan med omkringliggande område fick bestämmelsen **q** i gällande detaljplan från år 2002. Detta innebär att det är en värdefull miljö där befintlig byggnad ska behållas oförändrad och underhåll ska ske med ursprungligt material, kulörer och arbetsteknik.

I denna föreslagna detaljplan har Tegelladan även fortsättningsvis skyddsbestämmelsen **q**. Byggnaden har även fått bestämmelsen R (kultur).

Natur

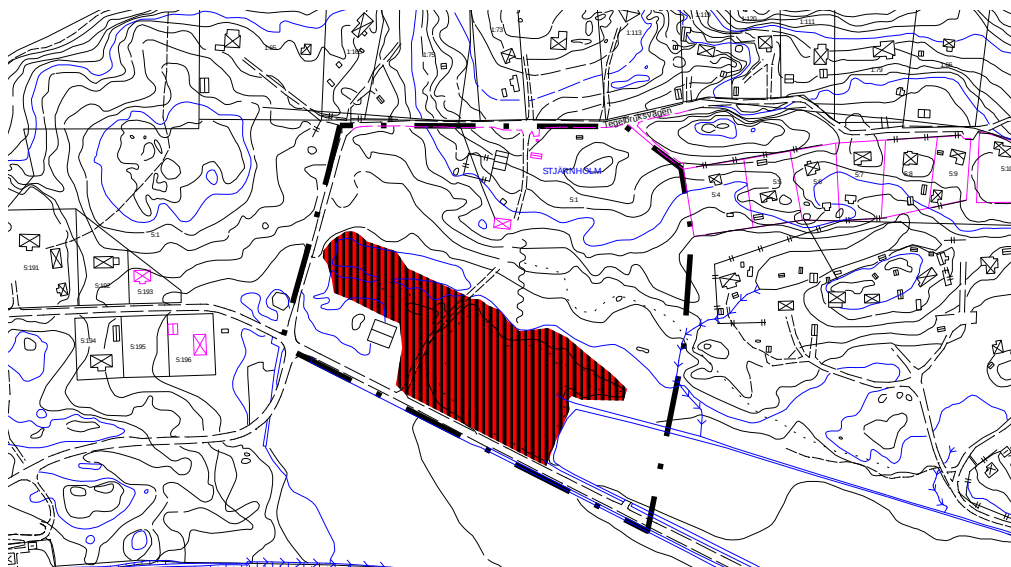
Mark, vegetation och djurliv

Inom planområdets södra del finns en av Skogsvårdsstyrelsen klassad nyckelbiotop. Området är ett så kallat alkärr. Nyckelbiotopen är preciserad som örtrik allund med sump/kärrskog. Biotopens karaktär har kommit till då det grävdes ut lera till produktionen i Tegelladan och därigenom har de sank delarna uppkommit. Nyckelbiotopen är en viktig reproduktionslokal för groddjur. Naturområdet norr om nyckelbiotopen föreslås med bestämmelsen NATUR. Vegetationen inom området är blandad med barr och lövträd med rik undervegetation. Naturområdet fungerar som skyddszon till nyckelbiotopen.

För att bevara nyckelbiotopen är det viktigt att marken får behållas sank. Gällande plans skydd mot detta ändras inte. Diket och "dammen" får bestämmelsen *b3* vilket betyder att vattenflödet i befintligt dike inte får förändras. Dränering och hårdgjorda ytor kan påverka avrinningen till den nyckelbiotop som finns i södra delen av planområdet. Därför föreskrivs i planen att lokalt omhändertagande av vatten ska förekomma, (bestämmelse *b2*).

Inom naturområdet regleras vegetationens bevarande med bestämmelsen *n3*= träd får ej fällas. Eventuella åtgärder sker i samråd med Skogsstyrelsen.

Detaljplanen föreslår bestämmelsen KULTUR/NATUR för området med nyckelbiotopen och Tegelladan.



Illustrationen ovan visar nyckelbiotopens läge inom planområdet.

Inom planområdet finns åkermark som odlas av en arrendator. Marken förblir mark för ändamålet odling.

Landskap

Området utmed Tegelbruksvägen är i en söderslutning. Terrängen vid Tegelladen är plan men svagt sluttande mot sydväst. Det är tio meters höjdskillnad mellan den högsta och lägsta punkten i planområdet.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda.

Fornlämningar

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Inom planområdet finns inte kännedom om förorenad mark.

Radon

Undersökning av markradonförekomst inom planområdet har inte genomförts.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Riksväg 53 och TGOJ-banan ligger 230-300 meter från planområdet. Enligt gällande översiktplan ligger planområdet inom ett influensområde som kan ge upphov till störningar i form av buller. En vegetationsridå tillsammans med markens topografi avskärmar bullret i viss mån.

De gällande riktvärdena för buller (proposition 1996/97:53) ska inte överskridas vid om- och nybyggnation. Det är viktigt för människors hälsa att inomhusnivåerna inte överskrids.

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22:00 – 06:00),

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Allmän och kommersiell service

Den offentliga och kommersiella servicen i Oxelösund är i huvudsak samlat kring Oxelösunds centrum vilket ligger cirka fem kilometer från planområdet. Här finns kommunhus, polis, bibliotek och vårdcentral. Den kommersiella servicen är god och varierande med allt från apotek, systembolag, bank till caféer, restauranger och välsorterad dagligvaruhandel.

Skola och förskola finns vid Peterslund cirka tre kilometer bort.

Friytor

Lek och rekreation

Vid Lastudden och Stjärnholm finns gott om allmänna friytor och strövområden. Närmaste idrottsplats finns vid Ramdalen cirka fem kilometer från planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område och omfattas därför inte av strandskyddet.

Gator och trafik

Bil-, gång- och cykeltrafik

Lastuddsvägen och Tegelbruksvägen är lokalgator där gående och cyklister färdas i blandtrafik med bilar.

Enligt översiktsplanen ska enskilt huvudmannaskap för vägar eftersträvas i Lastuddsområdet. Därför är planens syfte att möjliggöra att en gemensamhetsanläggning för väg kan bildas.

Stjärnholmsvägen standard behöver förbättras med åtgärder som gör att vägen tål nederbörd bättre än i dagsläget. Föreslagna åtgärder är att diken behöver grävas, trummor behöver rensas samt nya slitlager. Dessutom finns det ett behov av att vägen får en bättre bombering, vilket betyder att vägens valvformade lutning från mitten och ut mot kanterna blir bättre.

Kollektivtrafik

Planområdet nås med busslinje 715 som trafikerar Oxelösund – Nyköping med hög turtäthet. I Nyköping finns goda bytesmöjligheter att nå andra destinationer. Närmaste hållplats finns cirka 500 meter från planområdet.

Parkering

Parkering anordnas på den enskilda fastigheten. Tegelbruksvägen är en lokalgata utan genomfartstrafik.

Skyddsrum

Detaljplaneområdet innefattas inte av det av kommunfullmäktige beslutade kommunala skyddsrumsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och energi

Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. Dagvatten omhändertas lokalt.

Fjärrvärmeledningen ligger cirka 750 meter (fågelvägen) från planområdet vid Inskogen. Enskild uppvärmning förutsätts.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ska lösas inom fastigheten. Fastigheterna inom detaljplanens område ska vara utrustade med tillräckliga och ändamålsenliga utrymmen för att möjliggöra sortering av de olika avfallsfraktionerna. Detta ska ske utan att någon risk att olägenhet för människors miljö eller hälsa uppstår.

Närmaste återvinningsstation finns vid Peterslund cirka två kilometer bort.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Boverkets föreskrifter BFS 2003:19 (HIN 1 "Enkelt avhjälpna hinder", som gäller i den befintliga publika miljön) och BFS 2004:15 (ALM "Tillgängliga platser", som gäller nyanläggning av allmänna platser) ska tillämpas.

5 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2014.

Beslut om samråd: 2013-12-10

Beslut om granskning: 2014-02

Antagande: 2014-10

Laga kraft: 2014-11

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Efter den tidpunkt då genomförandetiden löpt ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad byggrätt då kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap för lokalatorna Lastuddsvägen och Tegelbruksvägen. Kommunen är även fortsättningsvis huvudman för natur- och kulturmarken.

Där kommunen inte är huvudman är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga för iordningsställande och underhåll.

Kommunens ställningstagande är att skapa möjligheten för en enhetlig skötsel av vägarna i hela Lastuddsområdet, inklusive Stjärnholmsvägen. Lämpligen ansluts även Lastuddsvägen och Tegelbruksvägen till en gemensamhetsanläggning för väg. Vilka vägvägnitt som ska ingå i en gemensamhetsanläggning reds ut tillsammans med alla berörda i en lantmäteriförrättning.

Oxelösunds kommun kommer att ta initiativ, det vill säga ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning. Kostnaderna för hela gemensamhetsanläggningen kommer att fördelas vid lantmäteriförrättning.



Exempel

Exemplet visar ett förslag på vilka vägdelar som skulle kunna ingå i en gemensahetsanläggning i området.

Observera att illustrationen endast är förslag till hur gemensamhetsanläggning skulle kunna utformas. De definitiva sträckningarna för vägen samt drift och underhållskostnader för respektive fastighetsägare kommer att fastställas vid en lantmäteriförrättning i ett senare skede.

Fastighetsrättsliga frågor

Enskilt huvudmannskap

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, i detta fall väg, betyder inte att vägen är privat. Vägen är fortfarande allmän och får inte spärras av. Drift och underhåll sköts av fastighetsägarna gemensamt. För enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark krävs särskilda skäl.

Särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap

- **Kommunen har av tradition enskilt huvudmannaskap i liknande områden**
Övriga områden i Oxelösunds kommun som är gamla fritidshusområden har enskilt huvudmannaskap för väg, utan undantag och oavsett permanentningsgrad. Exempel på områden som har liknande karaktär med enskilt huvudmannaskap för väg är Jogersö, Danvik, Djursvik och Granliden.
- **Området har fortsatt ”karaktär av fritidsbebyggelse”**
Lastuddsområdet bedöms under överskådlig tid ha fritidshuskaraktär trots förekomst av permanentboende. Området kan inte betraktas som tätortsnära stadsbebyggelse då det ligger perifert och är relativt glesbebyggt. Den topografi och natur som omger och finns i nära anslutning till planområdet bedöms stärka fritidshuskaraktären.

- **Det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap**
Lastuddsområdet regleras av tre detaljplaner som alla har enskilt huvudmannaskap för väg.
Denna planändring syftar till att se förutsättningar för att skapa en större enhetlighet för vägskötsel i hela området.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Största tillåtna fastighetsstorlek är 2000 kvm.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen bekostas av Oxelösund kommun.

6 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser/MKB – sammanfattning av MKB

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

De som brukar vägen kommer att ansvara för skötseln av vägen. Hur stora kostnaderna för vägunderhållet blir beror på vilket underhåll och standard föreningen väljer att ha på vägen.

Vägarnas standard vid överlämnandet

Stjärnholmsvägens problem är att den i dagsläget inte kan hantera vattenavrinningen på ett tillfredsställande sätt. Vid för stor nederbörd försämrar vägens standard. Det behövs därför åtgärder som gör att vägen tål nederbörd bättre än idag. För att minimera problemen kommer kommunen att åtgärda och bekosta Stjärnholmsvägen i form av dikesrensning och iordningsställande/rensning av vägtrummor innan vägen överlämnas.

En vägförenings iordningsställande kommer då främst att handla om att få en bättre bombering, vilket betyder att vägen får en bättre valvformad lutning från mitten och ut mot kanterna samt nya slitlager. Eventuellt kan någon ny mötesplats behöva byggas.

En ny vägförening kan erhålla driftsbidrag för enskilt huvudmannaskap. I dagens situation med de åtgärder som är föreslagna så skulle det innebära en årskostnad på 400 kronor per år och fastighet enligt uppgift från Trafikverket.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Samy Abu Eid
Planarkitekt
Telefon 0155-383 44
samy.abueid@oxelosund.se

Joacim Dahlberg
Planarkitekt
Telefon 0155-381 51
joacim.dahlberg@oxelosund.se