



Detaljplan för del Femöre 1:4, Västra Femöre etapp 1E – 1G i Oxelösunds kommun, Södermanlands län



HANDLINGAR: Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Granskningsutlåtande

Fastighetsförteckning

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa möjligheter för permanentboende, dels genom utökade byggrätter dels genom att säkerställa ett hållbart VA-system. Syftet är också att möjliggöra försäljning av kommunens mark, dels genom att bilda fastigheter och reglera tomtindelning för den i dagsläget arrenderade marken och dels genom att bilda nya tomter genom en försiktig förtätning. Gränser mellan allmän och privat mark ska tydliggöras så att marken antingen blir tillgänglig för allmänheten, eller tydligt privat. Allmänhetens tillgång till strand ska därmed bli tydligare. Planen innebär att befintlig markanvändning bekräftas och förutsättningar för permanentboende skapas. En försiktig förtätning innebär att tomter tillkommer i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger ca 2 km sydväst om Oxelösunds centrum och är ca 19 hektar varav ca 8 ha är vattenområdet.

Till havs avgränsas området av fastighetsgränsen för Femöre 1:4. På land gränsar planområdet till Femöre naturreservat i väst, detaljplan för Västra Femöre, etapp 1C+1D i norr och Tallholmen i söder.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Oxelösunds kommun. Det finns 17 fritidshusarrenden, och en gammal barnkoloni. Fritidshuset är privatägda och gamla barnkolonin ägs av Oxelösunds Kommun.



Den röda linjen markerar planområdets gräns.

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen från år 2002 anges planområdet som utvecklingsområde.

Den fördjupade översiktsplanen för Norra och Västra Femöre samt Ljungholmen, som antogs 2004, anger att en varsam förtätning borde vara möjlig. Ny bebyggelse bör placeras där allmänhetens tillgång till strand inte påverkas negativt och utblickar mot havet bör bevaras.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår att "tydliggöra gränsen mellan allmän och privat mark". Dagens markägoförhållanden speglar inte hur marken används. Enligt avtal för de olika arrendena får inte inhägnad av området ske. Det finns därmed behov av klarare gränsmarkering så att mark och strand vars status är osäker ska kännas offentlig och tillgänglig, eller tydligt privat. Att tydliggöra gränserna mellan allmän och privat mark kommer att underlätta för det rörliga friluftslivet, och därmed öka tillgängligheten.

Program för planområdet

Enligt program inför detaljplanering av området föreslås att målsättningen för fortsatt planering är att bibehålla området med skärgårds- och naturnära träbebyggelse. Nyttillkomna byggnader bör så långt som möjligt anpassas till naturens förutsättningar så att tekniska ingrepp i landskapet begränsas till det absolut nödvändigaste. Höjdskillnader och vegetation bör ses som resurser och grova träd bör bevaras. Genomsläppliga material som grus eller hålsten ska användas för dagvatten-infiltration och för det estetiska värdet

Vidare föreslår planen att vissa strandpartier i området bör hållas gemensamt tillgängliga och att tillfällen till utblickar och siktlinjer ut mot vattnet bibehålls och/eller förstärkas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

Det finns Inga gällande detaljplaner, områdesbestämmelser eller förordnanden för området.

Planområdet angränsar till Femöre Naturresevat som är ett kommunalt naturresevat bildat år 2006. Resevatet upptar större delen av Femöreöns inland, Femörehuvud samt vattenområdet söder om ön. Naturresevatets västra del gränsar mot planområdet (se grön linje på plankartan).

I nordost gränsar planområdet till detaljplan Västra Femöre etapp 1C-D som är den första etappen för området, denna detaljplan är således den andra etappen.

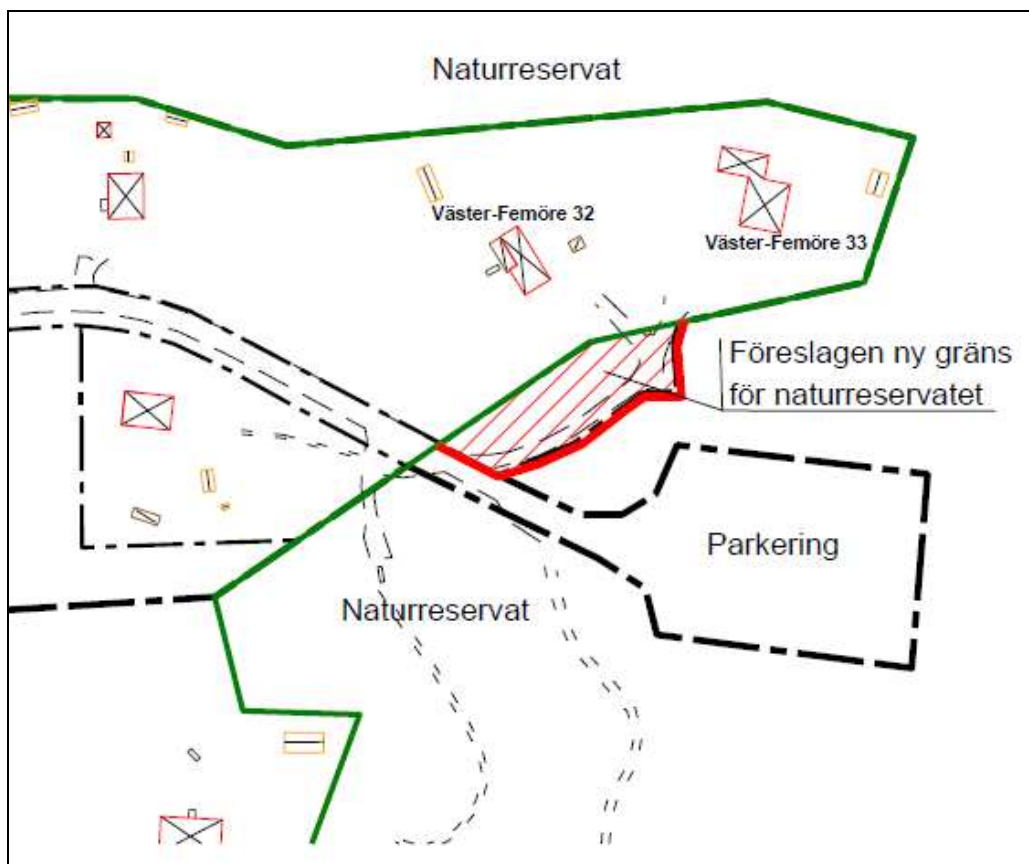
I dagsläget går tillfartsvägarna till Västra-Femöre 32 och 33 över naturmark som ligger inom Femöre naturresevat. För att undvika att tillfartsvägen går igenom naturresevatet, föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att

2015-01-16

Dnr C 3/2011

naturreservatsgränsen flyttas, så att tillfartsvägen istället hamnar på kvartersmark.

Tillfartsvägen är ca 40 meter lång och går strax norr om den sydvästra parkeringsplatsen vid Alskärsvägens slut. Den nya gränsdragningen skulle innebära att reservatet blir cirka 500 kvadratmeter mindre. Få naturvärden går förlorade eftersom tillfartsvägen har funnits under lång tid och planeras användas så även i framtiden. Vägen borde vid ha varit utanför reservatgränsen när naturreservatet bildades 2006.



Den gröna linjen är naturreservatets ursprungliga gräns. Den röda linjen visar den föreslagna nya gränsen. Detta innebär att tillfartsvägen hamnar på kvartersmark och inte i naturreservatet.

Beslutet att ändra eller upphäva naturreservatet görs av Oxelösunds Kommun, i samband med antagandet av denna detaljplan. Enligt 7 kap. 7 § i miljöbalken krävs synnerliga skäl för att upphäva ett beslut om naturreservat och bör endast göras i undantagsfall. Ett synnerligt skäl i det här fallet är att området inte kan sägas innehålla de värden som naturreservatet är avsatt att bevara.

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Skyddsvärda träd

I kommunens naturvårdplan för fastlandet från september 2011 är en utav målsättningarna för naturvård och friluftsliv att hänsyn ska tas till skyddsvärda träd. Inom planområdet finns det tolv träd som länsstyrelsen pekat ut som skyddsvärda. Tio ligger inom gamla barnkolonins område. Två ligger vid infarten till vägen som går ut mot Tallholmen, dessa två träd ska ha fortsatt skydd. Inom planområdet finns många träd som skulle kunna betraktas som skyddsvärda, så eventuellt kan fler träd än dessa tolv få skydd. Med anledning av detta har skyddsvärda träd lagts på kommunalägd mark i så stor utsträckning som möjligt. Dock så ligger några grova träd på tomtmark, tomternas storlek möjliggör husbyggnation samtidigt som de grövsta träden bevaras.

I hela planområdet så måste marklov sökas för fällning av träd med en större diameter än 25 centimeter. Särskilda skäl ska finnas för att få fälla träden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte för planförslaget eftersom den inte bedöms medföra betydande konsekvenser på miljön. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Planen går i linje med översiktsplanens intentioner och bedöms inte strida mot bestämmelser i Miljöbalken.

Förutsättningar och förändringar

Riksintressen

Riksintresse för friluftsliv

Stora delar av den svenska kusten är i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden. Femöreön och dess kustområde ingår i område av riksintresse för friluftslivet (3 kap och 4 kap Miljöbalken). Det betyder att ingrepp i miljön ska ske på sådant sätt att det inte påtagligt skadar natur och kulturvärden eller friluftslivets möjligheter i dessa områden.

Områdets tillgänglighet, havs- och tätortsnära lokalisering, höga natur- och upplevelsevärden samt låga bullernivåer gör hela Femöre till ett attraktivt område för det rörliga friluftslivet. Femöre är ett populärt utflyktsmål och besöks regelbundet av ett stort antal människor, både boende i Oxelösund och andra tillresta.

Det är därför viktigt att strandområden hålls tillgängliga för både människor och natur. Ett utav planens syften är att tydliggöra allmänhetens tillgång till strand och strandnära strövområden och därmed förbättras allmänhetens möjligheter att nå utsiktspunkter.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet, liksom hela Oxelösunds kommun, berörs av riksintresse för högexploaterad kust (4 kap 4§ Miljöbalken). Det innebär att ny bebyggelse i strandskyddsområde bara kan tillkomma som komplement till befintlig bebyggelse.

Riksintresse för yrkesfisket

Planområdet ligger inom området för riksintresse för yrkesfisket (3 kap 5§ Miljöbalken), som har pekats ut av Fiskeriverket år 2006. Syftet är att så långt som möjligt skydda området mot åtgärder som kan försvåra fiskenäringens bedrivande. Möjligheterna att tillgodose riksintresset för yrkesfiske kan påverkas något negativt av längre bryggor, utökat antal båtplatser och till detta anknuten vattenverksamhet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp kommer däremot att påverka vattenmiljön positivt.

Mark och vegetation

Marken är kuperad med höjdvariationer på mellan 0 och 10 meter. På vissa platser är det alltför sankt och lågt för att marken ska anses vara lämplig för bostäder med tanke på översvämningsrisker och höjd havsnivå i framtiden. Delar av området riskerar översvämmas vid förhöjd havsnivå

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Vegetationen är varierande men lövträd dominerar. I planområdet finns många välväxta träd av ek, al och tall som är värda att bevara då de utgör en viktig komponent i området med rikligt trädbevuxna tomter

Detta innebär att tillbyggnader och ny bebyggelse ska placeras så väl som möjligt med hänsyn till befintliga markförhållanden och vegetation, för att i största möjliga mån undvika schaktning och avverkning. Därför krävs marklov för förändring av markens höjd med mer än 50 centimeter. Marklov krävs också för fällning av träd med en diameter på 25 centimeter eller mer.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har inte undersökts närmare. Det finns berg i dagen i östra delarna av planområdet och i vissa partier vid stranden i väster. Stora delar av planområdet löper risk för översvämning och därför införs bestämmelsen att färdigt golv i bostadshus ska vara lägst +1,7 meter över nollplanet (RH00).

Radon

Inga radonmätningar har gjorts. Grundkonstruktionen ska vara radonsäkert utfört om inte undersökningar kan påvisa att förhållandena inte kräver detta.

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar skulle påträffas ska anmälan ske till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bebyggelsestruktur

De flesta husen är sommarstugor men det förekommer önskemål om att bosätta sig permanent. Bebyggelsen ligger relativt glest, i mindre grupperingar längs strandlinjen och på uddarna. De flesta byggnader är placerade en bit från Alskärsvägen. De ligger ofta nära men inte helt inpå strandkanten.

Byggnadsbeståndet skiljer sig kraftigt i ålder och därför även i byggnadsteknik och estetik. Alla är dock byggda i trä, med olika kulörer och färgtyper. Med enstaka undantag är husen byggda i 1 – 1 ½ plan. De flesta husen har fler komplementbyggnader och är oftast anpassade till terrängen och ligger inbäddade i vegetation. Stugor med naturtomter är en del av områdets karaktär.

Byggnadsbeståndet är av varierad ålder. Likväl som det finns gamla byggnader från 1800-tal, så finns det flera sportstugor från 1960-talet och ännu modernare hus. Få ytor har schaktats till onaturlig jämnhet. Tomtplatsernas gränser är oftast flytande. Byggnationen har utvecklats lite vilt och varierande och skapat en känsla av spontanitet som bidragit till områdets karaktär. Likväl bör ny bebyggelse vara av trä och ha sadeltak.

För att möjliggöra permanentboende kommer byggrätter om 150 kvadratmeter i ett plan med en byggnadshöjd om 3,5 meter tillåtas. Taklutning på högst 32 grader tillåts. Komplementbyggnader på 40 kvadratmeter tillåts med högst två komplementbyggnader per fastighet. För komplementbyggnaden tillåts en byggnadshöjd om 3 meter.

För att förhindra ytterligare bebyggelse vid strandenlinjen, i syftet att bevara vyn från vattnet, får ett område inom 10 meter från strandlinjen inte bebyggas. Det området är markerat som prickmark i på plankartan. Befintlig bebyggelse inom detta område får underhållas med inte utökas

För att skydda naturreservatet får ett 5 meter brett markområde längs med naturreservatsgränsen ej bebyggas. Befintlig bebyggelse inom detta område får underhållas med inte utökas.

Planområdet har idag relativt få staket och plank, därför tillåts inte staket eller plank över 110 cm.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Förmodligen växte området upp som sommarstugområde runt åren 1910-1920. Enklare fiskebodas och någon badhytt kan ha funnits på klipporna tidigare, men den egentliga bebyggelsen verkar ha börjat utvecklas ungefär vid den här tiden. Torpet Västra Femöre omnämns dock i mantal redan år 1670. Stugan borde i sin grund vara en av Oxelösunds äldsta byggnader, det är oklart hur mycket av ursprunget som finns kvar. Idag används stugan som fritidshus.

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Gamla Barnkolonin

Den drygt 400 kvadratmeter stora jugendvillan "gamla barnkolonin" är kulturhistoriskt intressant. Huvudbyggnaden uppfördes i början av 1900-talet av dåvarande ägaren Nyköpings kommun, för att användas som barnkoloni. Fastigheten användes som barnkoloni fram till början av 1990-talet då verksamheten lades ner. Idag är byggnaden i behov av renovering.

På området bedrivs idag en lägerverksamhet sommartid, med militärtält och kanotuppläggnig. På området för gamla barnkolonin finns även ett tiotal välväxta träd som klassas som skyddsvärda. Den fördjupade översiktsplanen för Norra och Västra Femöre samt Ljungholmen som antogs 2004 föreslår en varaktig lösning för kolonins användning som syftar till att hålla mark och strand tillgänglig för allmänheten. Allmänhetens tillgänglighet bör tydliggöras även på området för gamla barnkolonin. Därför införs bestämmelsen X, marken ska vara tillgänglig för allmänheten.

Huvudbyggnaden får q-märkning, vilket betyder att byggnadens fasad inte får ändras. Huvuddelen av tomtens strandlinje och området runt huvudbyggnaden kommer i detaljplanen att prickas så att ny bebyggelse inte uppkommer inom detta område. Detta för att bevara strandlinjens öppenhet så allmänhetens tillgång till strand bevaras. Detta är också för att ny bebyggelse inte ska uppkomma i huvudbyggnadens direkta närhet.

För att vara öppna för utvecklingsalternativ av området och låta olika användningsområden vara möjliga används flera olika bestämmelser i detaljplanen. Dessa är B,C,H,N,R,S. Exempelvis skulle några av dessa kunna vara bostäder, samlingslokal, vandrarhem, handel, friluftsområde, skola eller kulturverksamhet.

För att vara flexibel vad gäller framtida användningsområden tillåts ytterligare bebyggelse inom delar av området på 300 kvadratmeter. I och med att tomten för gamla barnkolonin i sin helhet har ett kulturhistoriskt värde bör ny bebyggelse vara i samma stil som övrig bebyggelse vad gäller materialval och färg

Service

Oxelösunds centrum ligger knappt 2 km från planområdet. Där finns kommersiell service med livsmedelsaffär, restauranger med mera samt offentlig service som bibliotek, turistbyrå, vårdcentral och kommunhus. Närmaste förskolan är Stenviks förskola som ligger cirka 1,5 kilometer från området. D-skolan ligger cirka 2 kilometer från planområdet.

Skyddsrum

Planområdet innefattas inte i det av kommunfullmäktige beslutade kommunala skyddsrumsområdet.

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Tillgänglighet

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

Idrott och friytor

Planområdet angränsar till Femöre naturreservat där det finns stora möjligheter till motion, rekreation och friluftsliv av hög kvalitet. Närmaste anlagda allmänna lekplats ligger vid gästhamnen cirka 1,5 kilometer bort, Ramdalens idrottsplats ligger cirka 2,2 kilometer bort.

Vattenområde

Utmed stranden finns ett flertal bryggor. Dessa är privata och tillhör arrendatorerna. För att fortsättningsvis tillåta bryggor i anslutning till tomterna markeras de bryggplatser som finns idag som WB-område, där bryggor får anläggas.

Bryggor som ligger utanför WB-område för underhållas men inte utökas. Detta gäller även de två bryggor som ligger i Sörviken, inom naturreservatets område.

Strandskydd

Strandskyddet ska upphävas för kvartersmark inom planområdet samt för WB-områden i enlighet med Länsstyrelsens och regeringens beslut (se bifogad bild). Eftersom planarbetet inleddes före den 1 juli 2009 ska en ansökan om att upphäva strandskyddet prövas av Länsstyrelsen. Ansökningen bör prövas innan planförslaget går vidare till antagande, eftersom de som beslutar om antagande behöver veta om planen går att genomföra. Vid tidigare inventeringar av strand i Oxelösunds kommun, oavsett om strandskyddet var upphävt eller ej, framkom att detta område i stora delar inte är tillgängligt för allmänheten. Huvudskälet till att upphäva strandskyddet här är att tomterna redan är ianspråktagna. Det är ett utav planens syften att bevara och tydliggöra de strandlinjer som är tillgängliga för allmänheten och låta uddar och utsiktigplatser var allmänna.



Gator och trafik

Trafiksäkerhet, gatunät, gång- och cykeltrafik

Ett ökat åretruntboende leder till ökad trafik vilket på sikt kan leda till krav på förbättringar av vägarna i området. Alskärsvägen är idag i relativt dåligt skick och saknar delvis diken, vilket påverkar avrinningen. På sina håll är sikten skymd, och av trafiksäkerhetsskäl bör vägen breddas något. Gående och cyklister rör sig längs vägen, främst sommartid. Den smala och lummiga Alskärsvägen saknar belysning och kan upplevas osäker. En ökad användning året runt kan motivera förbättringar av vägen.

Alskärsvägen rustas upp och breddas något i samband med VA-utbyggnad och har fortsättningsvis kommunalt huvudmannaskap. Området föreslås ha en högsta tillåtna hastighet på 30 km/tim. Detta gör att det ur trafiksäkerhetssynpunkt är möjligt att med förbättrad standard låta gående och cyklister färdas i blandtrafik på vägen. För lokalgatorna skapas en eller flera gemensamhetsanläggningar som sköts av vägförening

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik till och inom området saknas. Ett ökat underlag kan medföra en ny kollektivtrafiklinje i mindre skala ut till Femöre. Det vore en fördel med kollektivtrafik ut hit, inte minst sommartid, när naturreservatet och Femöres badklippor lockar många besökare. Det finns idag inga planer på att utöka med kollektivtrafik ut till Femöre. Närmsta busshållsplats finns på Femörevägen cirka 1 kilometer från planområdet

Parkering, angöring och utfart

Parkering anordnas på egen tomt. Brandförsvaret kräver att bebyggelsen på varje tomt ska kunna nås med uttryckningsfordon, vilket ställer krav på vägstandard vad gäller bredd, bärighet och möjlighet att vända. I dagsläget nås några arrendetomter endast med stig, vilket betyder att väg behöver anläggas fram till tomtgränsen. Detta görs i samband med VA-utbyggnaden. För infarter till tomter skapas en eller flera gemensamhetsanläggningar som sköts av vägförening.

Störningar och buller

Genomförandet av planens utökade byggrätter kommer att medföra stora förändringar men bedöms inte ge betydande tillkommande, bestående störningar. Vissa tillfälliga störningar kan uppstå vid utbyggnaden av VA-nät och vägnät. Ökat permanentboende leder till något ökad trafik längs Alskärsvägen, framför allt vintertid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns sommarvatten i området, men avloppslösningarna är individuella och uppfyller inte alltid de miljökrav som ställs. Därför finns behov av att ansluta området till det kommunala VA-verksamhetsområdet.

VA-utredningen av Stadspartner (2009-05-11) föreslår att både vatten- och tryckspiledningar förläggs grunt i isolerlåda med värmekabel. Detta minskar påverkan på naturen. Med tryckavloppssystem behövs inte gemensamma pumpstationer utan varje ansluten fastighet har en pumpstation på den egna tomten.

Kostnaderna för anläggning av VA för hela Västra Femöre, Tallholmen och Gölholmen beräknas bli 13-14 miljoner kronor inkl återställning av väg (Stadspartner, 2009-05-11). Av den anledningen kan behov att ta ut särtaxa för VA uppkomma. Kommunfullmäktige beslutar om detta.

Planförslaget medger god flexibilitet för utläggning av allmänna ledningar.

Dagvatten

Dagvattenledningar byggs inte i området utan ska omhändertas lokalt. Öppna diken längs med vägarna bör klara avvattning från vägar och en del tomter (Stadspartner, 2009-05-11). Några tomter ligger till så att avvattning från tak och eventuell dränering kan ledas direkt till havet. Vatten från Alskärsvägen bör passera någon form av våtmark innan det når havet.

Ökade byggrätter kan bidra till fler hårdgjorda ytor och orsaka problem. Därför är det viktigt att så mycket yta som möjligt förblir naturmark som kan absorbera det vatten som faller och rinner ner från högre belägen berg i dagen. Infarter och gemensamma vägar bör därför inte asfalteras utan utgöras av genomsläppliga material.

Värme

Området kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet. Enskilda anläggningar förutsätts.

EI, Stadsnät och Tele

Förberedelse för det framtida stadsnätet görs i samband med utbyggnaden av VA. EI-ledningar och tele-ledningar kommer att läggas i marken i samband med utbyggnaden av VA.

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Avfall

Sophämtning sker idag 20 gånger om året med tätast hämtning under sommarmånaderna på gemensamma uppsamlingsplatser. Antingen kan vägföreningarna upplåta plats för gemensam sophantering, alternativt sköts sophanteringens individuellt och plats anordnas på den egna tomten.

Kvartersnamn

Då området ska styckas till nya fastigheter föreslås nya kvarters- och vägnamn. Förslagen redovisas i samband med utställningen

2015-01-16

Dnr C 3/2011

Administrativa frågor

Huvudmanskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetiden

Är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för förändring av markens höjd med mer än 50 cm.

Marklov krävs även för fällning träd med en diameter på 25 cm eller mer.

Stängsel eller plank över 110 cm får inte uppföras

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän vid kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Gunilla Marklund, Mark och exploateringsstrateg

Oxelösunds Kommun 16 januari 2015

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Samy Abu Eid

Planarkitekt