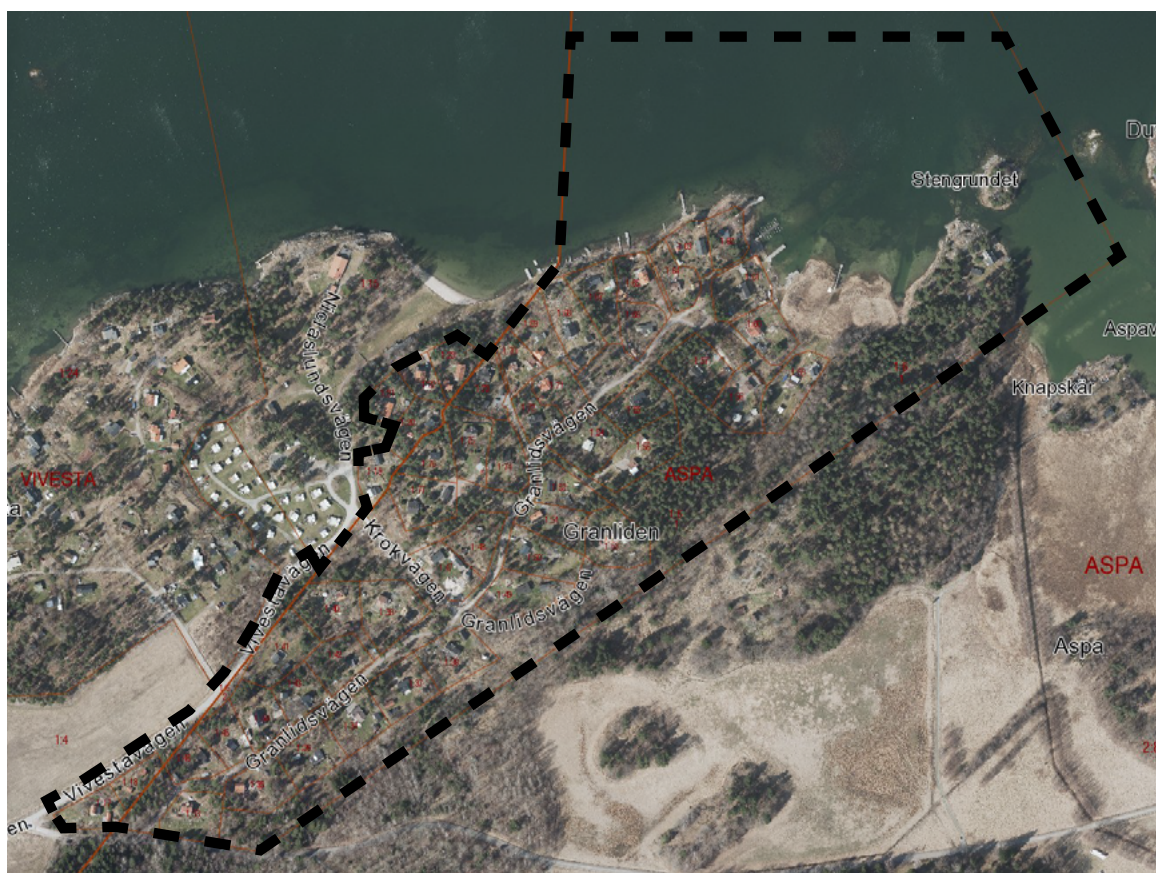




PLANBESKRIVNING

som tillhör detaljplan för Granliden, Aspa 1:6 med flera
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.

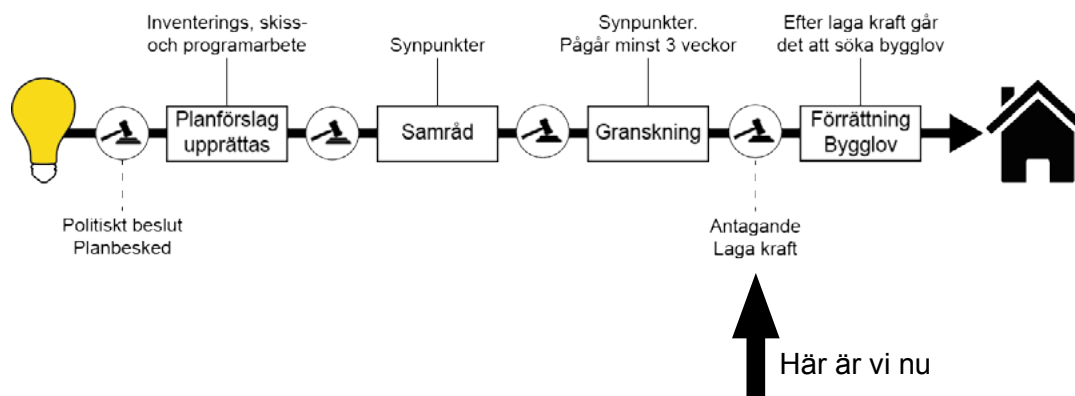
Detaljplaneprocessen

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 av 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.

Tidplanen för detaljplanearbetet 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 i samrådet:

- Plankarta i skala 1:1 000 (A1) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Granskningsutlåtande (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

1 INLEDNING

Bakgrund

Granliden är ett område av fritidshuskaraktär som ligger i de norra delarna av Oxelösunds kommun.

Bestämmelserna i gällande detaljplan som vann laga kraft år 1990 är otidsenliga och begränsar exempelvis fastighetsägarnas möjligheter att bygga ut. Bestämmelserna speglar inte de boendes eller kommunens vilja för den framtida användningen. Gällande detaljplan medger främst användningen bostäder och NATUR.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Oxelösund gav den 22 september 2014 miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för området.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är främst att pröva en försiktig utveckling av området genom exempelvis utökade byggrätter samt att utreda en kommande anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Genomförandet innebär en viss förtätning av området men samtidigt nya möjligheter till permanentboende. Vidare är syftet att hitta en balans mellan föreslagen förtätning och områdets karaktär.

Granliden har en lantlig småhuskaraktär med bebyggelse som anpassats till terrängens förutsättningar. Byggnaderna ligger på naturtomter i varierande storlekar vilket är ett värde som området ska bevara.

De utökade byggrätterna är anpassade för att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som inte karaktären förstörs. Totalt prövas möjligheten att bilda fem nya tomter inom planområdet. Dess storlek och avgränsning är anpassade efter områdets karaktär och övriga fastigheter. Vägområdets bredd föreslås delvis justeras och utrymme för tekniska anläggningar / avfallshantering skapas. Ett upphävande av strandskyddet görs i samband med detaljplanen. Det område som ligger närmast vattenlinjen skyddas genom bestämmelsen NATUR och är även fortsättningsvis tillgängligt för allmän gångpassage.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

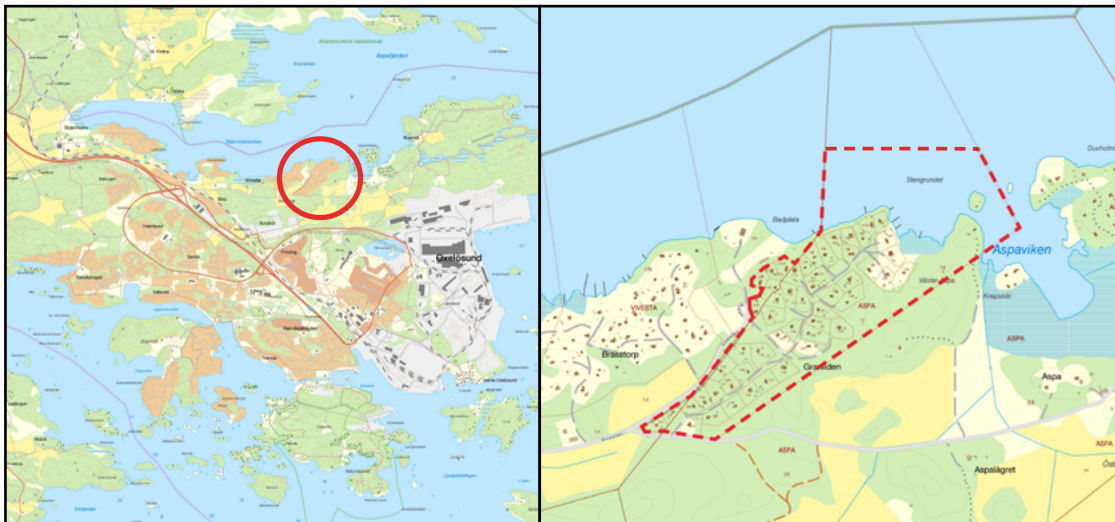
Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Reglera befintliga byggnaders byggrätt.
- Pröva möjligheten för att skapa nya tomter.
- Bevara områdets småhuskaraktär.
- Utredda en anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
- Skapa förutsättningarna för permanentboende.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. Om genomförandet av en detaljplan innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har upprättats för Granliden i samråd med Länsstyrelsen i Södermanlands län. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer i denna att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Kartorna visar Granlidens lokalisering i Oxelösunds kommun och närområdet

2 PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i mitten av kommunens norra kustlinje cirka två kilometer fågelvägen från Oxelösunds centrum.

Planområdet avgränsas till stor del av intilliggande skogsmark, fritidshusområdet Vivesta och en del av Stjärnholmsviken.

Planförslagets gränser omfattar till stor del samma område som gällande detaljplan reglerar. I områdets östra delar inkluderas ett mark- och vattenområde som ingår i fastigheten Aspa 1:6 men som inte är med i gällande detaljplan.

Fastighetsstorlekarna inom området är i snitt 1 831 m², där den minsta är 1 042 m² och den största 2 700 m². Planområdet är cirka 25,7 hektar (257 275 kvadratmeter) stort.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Aspa 1:6, Aspa 1:33-1:77 och Vivesta 1:17-1:23.

Aspa 1:6 är den största fastigheten som består av både mark- och vattenområden och ägs av Granlidens sommarstugeförening. Inom Aspa 1:6 finns mestadels naturmark och vägområden. De övriga 52 fastigheterna är privatägda och är jämnt spridda över planområdet.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Under denna rubrik redovisas vad som beslutats och skrivits om det aktuella planområdet sedan tidigare i exempelvis dokument och utredningar.

Översiktsplan

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, ÖP 2010, vann laga kraft 2012-08-01.

Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden.

Översiktsplanen är inte rättsligt bindande men väger tungt, eftersom den arbetats fram i en process som garanterar samråd och medborgarinflytande.

En ny detaljplan i Granliden med reglerade bygggrätter som skapar bättre förutsättningar för permanentboende och utbyggnad av kommunalt VA avviker inte mot översiktsplanens intentioner.

Det som berör aktuellt område och som nämns i gällande översiktsplan är:

- Området som planen avser anges som ett fritidshusområde. Kopplat till markanvändningskartan står även att sammanhållen bebyggelse inom Granliden bör anslutas till det kommunala VA-nätet.
- Framtida tillbyggnader, ändringar och nybyggnader inom fritidshusområden ska enligt översiktsplanen utföras med stor hänsyn och varsamhet till byggnadernas ursprungliga formspråk. Exempelvis ska den ursprungliga byggnadsvolymen vara vägledande för storleken på tillbyggnader och ursprungliga detaljer vara förebilder vid byte.
- I översiktsplanens konsekvenser och uppföljande åtgärder påpekas att en utbyggnad av fritidshusområden och omställning till permanentboende påverkar områdenas karaktär och kan på så vis bidra till fortsatt problem med gles struktur.
- Planförslaget ligger enligt markanvändningskartan inom det område som betraktas som miljömässigt påverkat av industriverksamhet till exempel genom buller.

Gällande detaljplaner

Detaljplan för ASPA 1:6 mm (Pnr 1769)

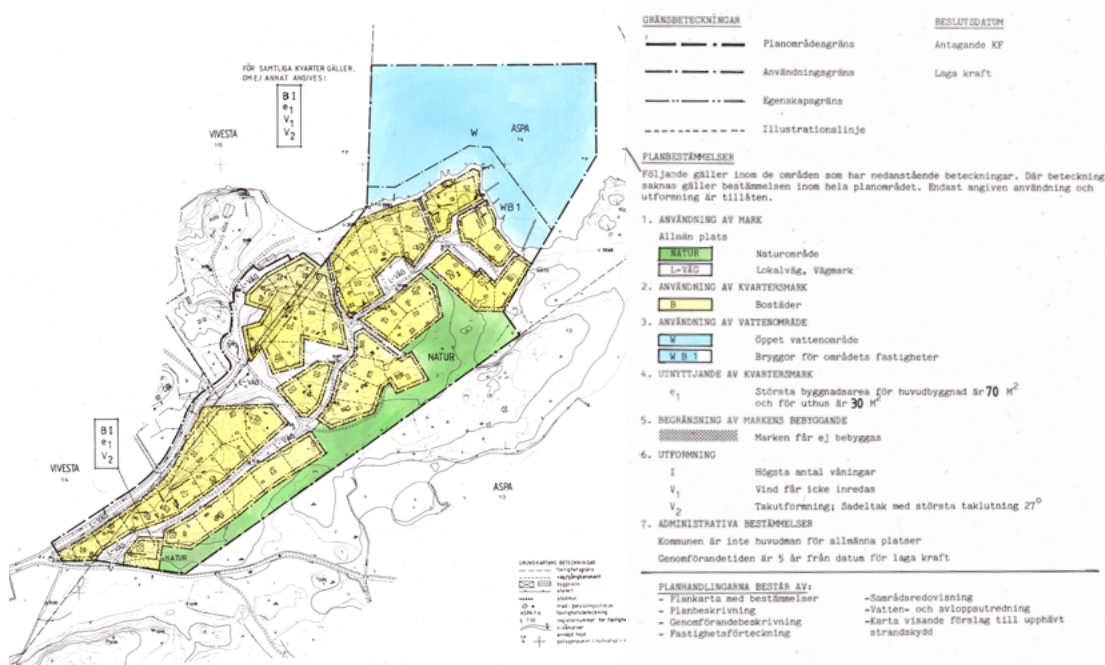
Större delen av planområdet som omfattas ingår sedan tidigare av en gällande detaljplan som vann laga kraft år 1990. Planen består till största delen av tomtmark som har bestämmelsen bostäder samt naturområde och lokalgator.

Vattenområdet nedanför strandlinjen är planlagt som bryggor för områdets fastigheter medan övrigt är öppet vattenområde.

Det område som inte regleras i gällande detaljplan men som ingår i planförslaget är en bit naturmark, vattenområde och två arrenden.

Detaljplanen redovisar bland annat att största byggnadsarea är 70 + 30 m², högst 1 våning samt att vind inte får inredas.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft

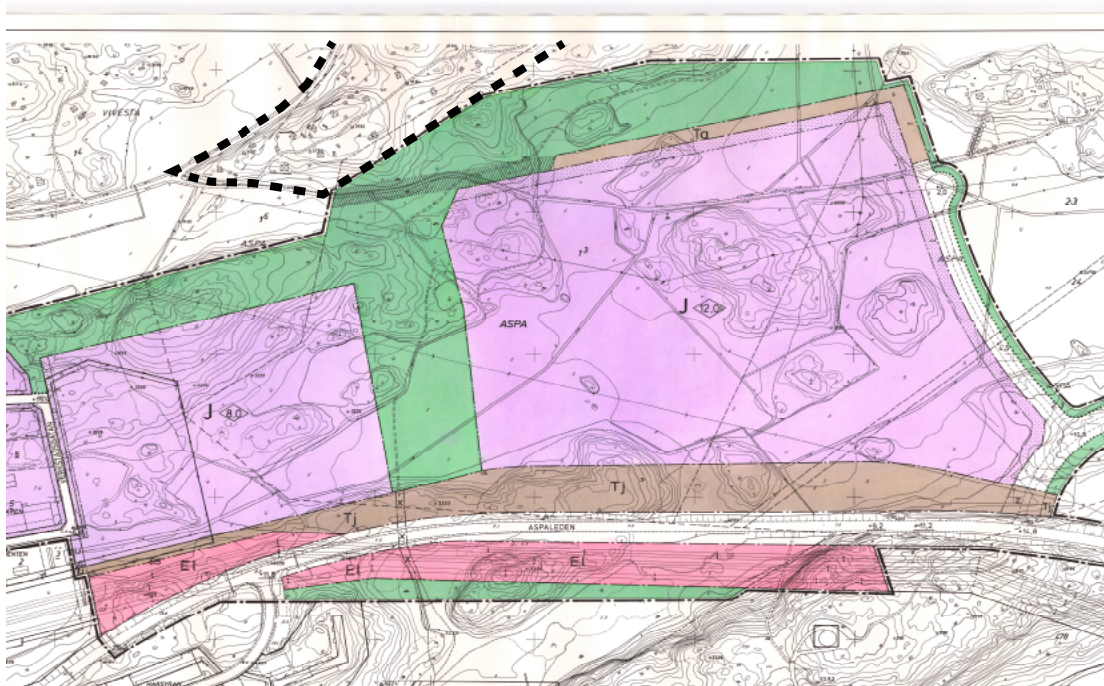


Gällande detaljplan med beteckningar för ASPA 1:6 m m

Angränsande detaljplaner

I planområdets västra delar angränsar *Pnr 1806, Detaljplan för Vivesta 1:15*, som vann laga kraft år 2005. Planen reglerar området kring Vivestabadet och medger i huvudsak natur men även gäststugor, samlings- och konferenslokal, husvagnsuppställning och en bostadstomt.

I söder angränsar området till *Pnr 1724, Stadsplan för ASPA*, som vann laga kraft år 1979. Planen medger industriverksamhet över ett stort område som sträcker sig från det befintliga industriområdet Sundsör bort mot SSAB i kommunens östra delar. I den norra delen av denna detaljplan som angränsar direkt mot Granliden ligger ett cirka 150 meter brett naturmarksområde som har bestämmelsen park eller plantering. Detaljplanen är i stora drag inte genomförd då området för industriverksamhet i dagsläget består av natur- och åkermark. Ett arbete med att ändra denna detaljplan beräknas påbörjas under 2015.



Angränsande stadsplan för ASPA. Planområdet för Granliden är markerat med svart

Riksintressen

Planområdet liksom hela Oxelösunds kommun berörs av riksintresset för högexploaterad kust (4 kap 4 § Miljöbalken). Det innebär att ny bebyggelse i strandskyddsområde bara bör tillkomma som komplement till befintlig bebyggelse. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Vattenområdet inom planen omfattas av riksintresse för yrkesfisket (3 kap 5 § miljöbalken), vilket pekades ut av Fiskeriverket år 2006. Syftet med riksintresset är att så långt som möjligt skydda området mot åtgärder som kan försvåra fiskerieringens bedrivande. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset och yrkesfiskets bedrivande negativt. En kommande utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till Granliden kan däremot bidra till ett friskare hav.

På andra sidan kommungränsen och i koppling till den större fastigheten Aspa 1:6 finns Strandstuvikens Natura 2000-område som tillhör Nyköpings kommun. Planens genomförande bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

Underlag till planarbetet

Övriga

Renhållningsordning för Nyköpings och Oxelösunds kommuner innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

Bostadsförsörjningsprogram för Oxelösunds kommun är ett underlag för framtida åtgärder när det kommer till kommunens behov av nya bostäder.

Naturvårdsplan för Oxelösunds kommuns fastland är en samlad redovisning av kommunens naturvärden och ett redskap i arbetet med fysisk planering.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området idag

Området är idag ett fritidshusområde med varierad bebyggelse både vad gäller storlek, färg och form. Områdets fastigheter är relativt stora med en snittstorlek på 1 831 m². Tomtstorlekarna i kombination med mycket naturmark har bidragit till att fastigheterna oftast saknar staket och häckar mellan sig, vilket skapar flytande gränser. De flesta vägar och bebyggelse har på ett bra sätt anpassats till topografin och naturens förutsättningar vilket förstärker fritidshuskaraktären.

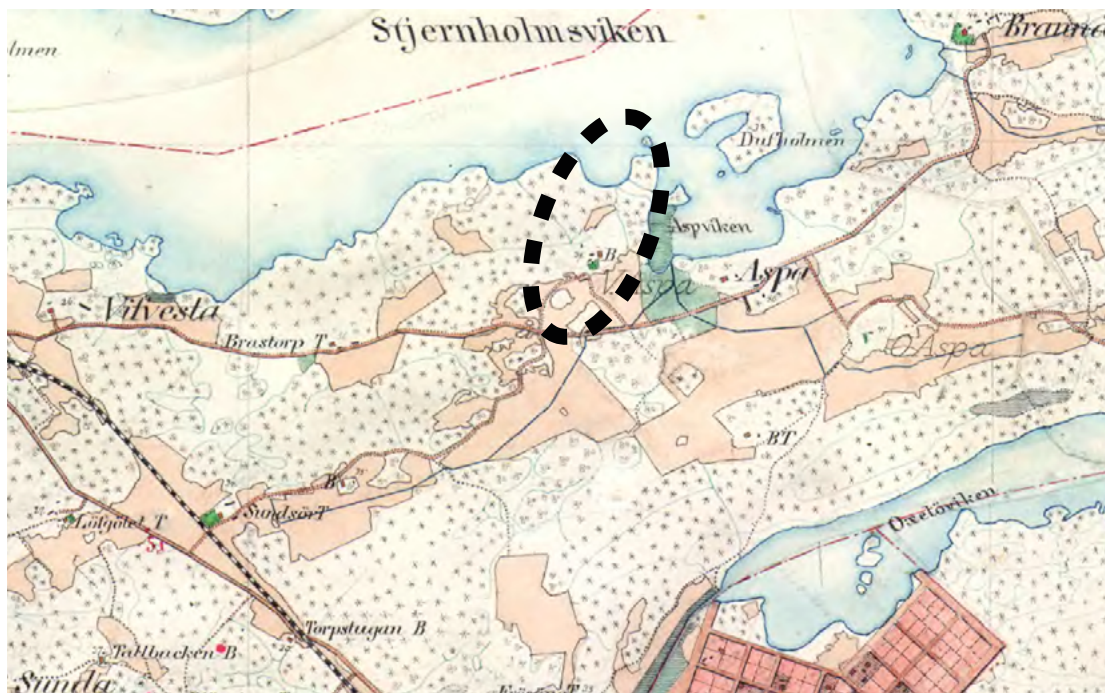
Kvarteren skiljs åt av mindre naturmarksområden vilken bidrar till att området uppfattas som relativt glesbebyggt med stora inslag av naturmark.

Området angränsar till Vivestabadet som är en populär badplats för allmänheten

Områdets historia

Planområdet har under många års tid fungerat som fritidshusområde. Historiskt sett har området med stor sannolikhet bestått av skogsmark med bergknallar. På den häradsekonomiska kartan går de att se någon enstaka byggnad / gård inom planområdet.

Det finns ingen övrig information tillgänglig om att området ska ha använts till något annat ändamål eller verksamhet.



Häradsekonomiska kartan från 1897-1901

Planområdet är ungefärligt markerat med svart, kartan är från Lantmäteriet.

Natur

Mark och vegetation

Området är beläget i en nordväst sluttning ner mot Stjärnholmsviken där områdets högsta punkter ligger cirka 23 meter över havet. Flera partier är kuperade med stora höjdskillnader vilket är karaktäristiskt för området.



Höjdskillnaderna i Granliden är varierande, från 0-23 meter över havet

Planområdet domineras till stor del av naturmark och tallskog. Inga skyddsvärda träd har påträffats inom området. I "Naturvårdsplan för Oxelösunds kommuns fastland" beskrivs det skogsområde som ligger öst om planområdet mellan Granliden och Aspaviken. Här finns ett skogsbestånd där det bland annat finns en bergshöjd bevuxen med 80 - 100-åriga tallar med renlavsmattor på hållarna. Ett annat intressant skogsparti är enligt Naturvårdsplanen i koppling till den norra delen av Granlidsvägen där det finns en hel del murkna lågor av intresse för vedlevande organismer. Området som ligger i planområdet östra delar har vissa botaniska värden samt ett för fågellivet värdefullt bestånd av gamla aspar.

Området bör skötas enligt skogsbruksplanen men speciell hänsyn bör tas till äldre träd till exempel ihåliga aspar och gamla träd som först utgör häckningsplatser för fåglar, sedan omvandlas till död ved.

Naturen inom området bedöms i Naturvårdsplanen med den lägsta klassificeringen C: "område med vissa värden av betydelse för den biologiska mångfalden". Det som bedöms ha naturvärden är gamla aspar och död ved som ligger utanför planområdet.

Lövskogen som finns sydöst om planområdet är en viktig närmiljö för de boende vid Granliden och för dem som trafikerar vägen ut mot Brannäs. Skogen är emellertid för tät och svårframkomlig för att vara attraktiv som närströvsområde.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom planområdet är inte grundligt undersökta, men grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken mestadels av urberg med stora inslag av berg i dagen. Det finns även en del sandig morän i området.

Formlämningar och byggnadsminne

Det finns inget känt kulturarv, byggnadsminne, fornminne eller annan värdefull kulturmiljö inom planområdet.

Strax söder om planområdet, på båda sidor av gång- och cykelvägen finns en fossil åker av kulturhistoriskt värde. Planens genomförande bedöms inte påverka den fossila åkern negativt. Gång och cykelvägen behöver inte byggas om för att klara en ökad användning.

Riksantikvarieämbetet beskriver platsen enligt följande: "Fossil åker, ca 260x150 m (Ö-V). I kanterna och inom området syns tydliga åkerhak och diken. Ger ett äldre intryck genom sin flikighet och asymmetriska form, dock med sannolikt ursprung i historisk tid. Genomskärs av bruksväg. Objektet är väl anpassat till befintliga impediment och holmar, vilka innehåller rikliga förekomster av ett flertal röjningsrösen. På platsen finns flera möjliga lägen för framförallt historisk bebyggelse. Ytan kan identifieras på Häradskartan."

Skulle fornlämningar påträffas inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Den nya bebyggelse och permanentning som kan förekomma i området vid planens genomförande ökar trafiken något men bedöms inte medföra någon risk så att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar. Tidigare markanvändning inom planområdet har varit fritidshusområde och naturmark.

Radon

Det finns inga noteringar om risk för markradon inom området. Några radonmätningar har inte utförts.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Inga kända höga bullervärden förekommer inom planområdet. Området ligger i ett naturområde med rejäl buffert till närmsta industriområde.

Eventuellt externt buller kan komma från SSABs verksamhet som ligger cirka 1,5 kilometer bort samt riksväg 53 som ligger cirka 1,2 kilometer bort från planområdet.

Planens genomförande kan öka permanentboendet men bedöms inte medföra några

störningar mer än ökad biltrafik under vissa perioder.

Risk och säkerhet

Området är till stor del ett kuperat naturområde med urberg och berg i dagen. Risken för ras, skred eller instabila markförhållanden bedöms som liten. Närmaste brandpost finns i Bara.

Risk för översvämningar

Fram till år 2100 väntas medelvattenytan i Östersjön stiga med 55 centimeter jämfört med medelvattenståndet 1990 enligt Länsstyrelsens rapport 2012:6. Vid ogynnsamma förhållanden så kan vattenståndet höjas mer än detta.

Den kuperade terrängen gör att en stor del av de befintliga byggnaderna ligger på en höjd över nuvarande havsnivå som inte påverkas av eventuella översvämningar till följd av stigande havsnivåer.

Områdets högsta punkt är belägen ungefär 23 meter över havet. De nya byggrätter som planeras inom området ligger inte nära havet och är på en höjd som ligger minst 10 meter över nuvarande havsnivå. Ny bebyggelse ska placeras så att färdigt golv ligger minst +2,2 meter över havet.

Bebyggelse

Befintliga bostäder

Planområdet består till stor del av ett befintligt fritidshusområde med friliggande hus i en våning. Husen är placerade med hänsyn till naturen vilket är en del av områdets karaktär.

På många av tomterna finns mindre hus med träfasader. Många av dessa används för närvarande endast under sommarhalvåret. Detta beror mycket på de begränsningar som finns i gällande detaljplan kopplat till byggnadsarea men också att det inte finns något kommunalt vatten- och avlopp.

Offentlig och kommersiell service

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet.

Cirka två kilometer fågelvägen från planområdet ligger Oxelösunds centrum där kommunens huvudsakliga service är lokaliserad. Här finns kommunhus, bibliotek med turistbyrå, vårdcentral och polis. Den kommersiella servicen är god med dagligvaruhandel, apotek, systembolag, café, restauranger med mera.

Skolor, daghem, vård- och fritidslokaler saknas i området. Denna typ av service hänvisas till Peterslundsskolan som ligger cirka 2 kilometer bort och de centrala delarna av Oxelösund.

Skyddsrum

Området omfattas inte av kommunfullmäktiges beslutade kommunala skyddsrumsområde.

Friytor

Lek och rekreation

Inom och strax utanför planområdet finns gott om närströvområden, naturmark och vattenområden som allmänheten har tillgång till. Cirka 1 kilometer öster om planområdet ligger Brannäs våtmark som är ett besöksmål där Sörmlandsleden har en populär gångslinga. Strax väster om planområdet ligger Vivesta havsbad som är en badstrand som erbjuder viss service.

Inom planområdet finns inga gemensamma lekplatser. Den närmaste kommunala lekplatsen ligger i området Nedre Frösäng. Behovet av närlek föreslås ske inom de egna fastigheterna.

Vattenområden och bryggor

Vattenområdet som ligger inom planområdet är en del av Aspa fjärden och är klassat som riksintresse för yrkesfisket. Utmed strandlinjen finns ett flertal privata bryggor för områdets fastighetsägare. Enligt VISS har Aspa fjärden i dagsläget inga kända miljöproblem vad gäller förändrade habitat genom fysisk påverkan. Bryggorna har byggts och lagts inom området i linje med gällande detaljplans bestämmelser.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandlinjen och gäller överallt där strandskyddsområdet inte är utvidgat. 2012 fattade Länsstyrelsen i Södermanland beslut om utvidgat strandskyddsområde i delar av Oxelösunds kommun. Det utvidgade skyddet är inget som berör detaljplanen.

Planområdet är däremot lokaliserat närmare än 100 meter från vattnet i de norra delarna och är därmed beläget inom strandskyddets område.

Upphävande av strandskydd

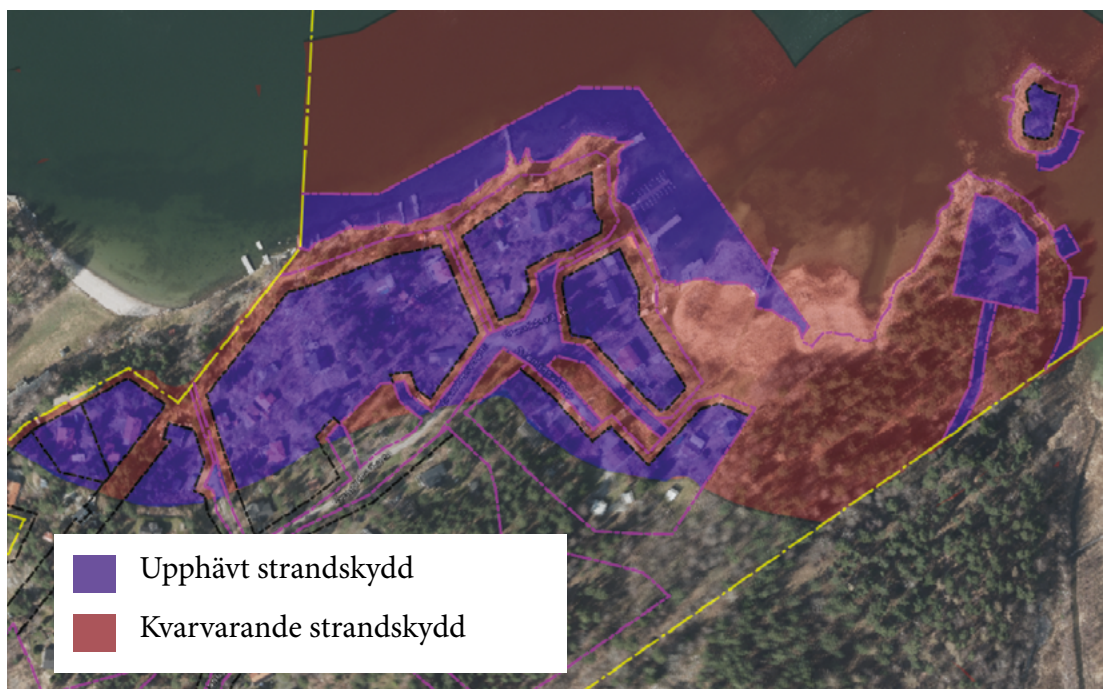
Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt för kvartersmark som får bebyggas och bryggområde. Strandskyddet föreslås vara upphävt i dessa områden även i detta planförslag. Enligt gällande strandskyddslag återinträder strandskyddet automatiskt i de nya planerna och måste upphävas på nytt om ett sådant behov uppstår.

Enligt miljöbalken så ska det finnas särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet.

De skäl som ligger till grund för upphävandet är följande:

- Kvartersmarken och bryggområdet där strandskyddet föreslås upphävas är redan ianspråktaget sedan länge på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage förstärks genom bestämmelsen NATUR. Strandområdenas växt- och djurliv påverkas inte negativt då området används på ett liknande sätt i dagsläget.



Karta som visar var strandskyddet avses upphävas inom planområdet.

Strandskyddet kan enligt ovanstående formulering upphävas för planområdets kvartersmark som får bebyggas med bostäder, lokalgata samt bryggområdena WB₁, WB₂ och WB₃. Detta utan att det strider mot strandskyddets syften. Detta säkerhetsställs genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

Gator, trafik och tillgänglighet

Gatunät, gång-, cykeltrafik och parkering

Vägarna som finns inom planområdet är på många ställen relativt smala och slingrar sig genom terrängen vilket skapar en slags lantlig karaktär. Standarden är grusvägar utan tillgång till angränsande gång- och cykelbanor. Det finns inte heller några markerade vandringsleder i området. Gående och cyklister färdas i dagsläget i blandtrafik längs Granlidsvägen.

Det förekommer endast ett fåtal mötesplatser där två bilar kan mötas, i övrigt består vägen av smala partier. I de norra delarna av planområdet finns en vändzon. De smala vägarna gör att hastigheterna hos bilisterna är låga. Drift och underhåll sköts av Granlidens sommarstugeförening.

Inom planområdet finns främst enskilda parkeringslösningar där bilen står på den egna fastigheten. På vissa ställen står bilar uppställda på vägområdet utanför egen fastighet. Det finns inte någon tillgång till en gemensam parkering.



Karta som visar hur biltrafik tar sig till Granliden (Vivestavägen) samt GC-vägen

Planområdet nås via Vivestavägen som ansluter till Baravägen vid trafikplats Peterslund. Från Baravägen är det cirka 1,5 kilometer till Granliden. Det finns även en gång och cykelväg till och från centrum. Vivestavägens standard bedöms som tillräcklig för att klara en framtida ökad trafikmängd.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik till och inom området saknas. Närmsta busshållplats är Vivestavägen eller Övre Frösäng, båda cirka 1,5 kilometer bort.

I dagsläget finns inget underlag för att bygga ut kollektivtrafiken till området.

Vid behov av skolskjuts måste en skriftlig ansökan göras innan beslut fattas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns sommarvatten i området. Avloppslösningarna är individuella och uppfyller inte alltid de miljökrav som ställs då de är av skiftande standard och kvalitet. Enskilda avlopp ska alltid vara av en för området godkänd anläggning. Det finns ett stort behov av att ansluta området till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Naturlig infiltration av dagvattnet sker i dagsläget.

Värme

Området kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet, enskilda lösningar förutsätts.

Avfall

I dagsläget har området sommarhämtning av avfall med gemensam uppsamlingsplats.

El, Tel och Stadsnät

Förberedelse för stadsnät görs i samband med en utbyggnad av kommunalt VA. Luftburna el- och teleledningar kommer läggas i marken i så stor utsträckning som möjligt.

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.

Barnperspektivet

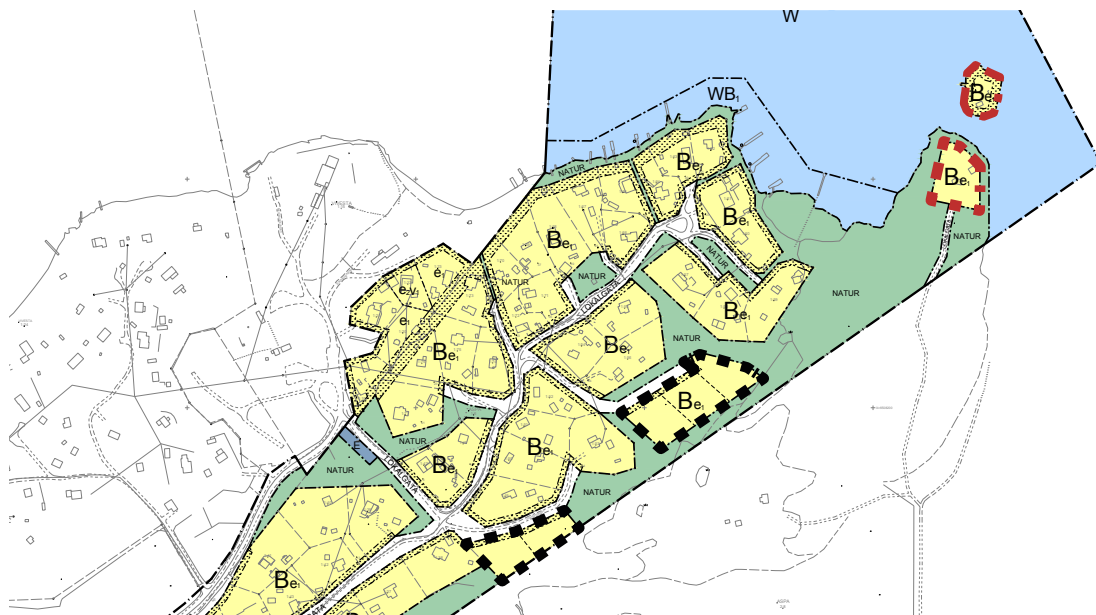
Planområdets konsekvenser för barn och unga beror till stor del på hur den naturmark som detaljplanen medger utformas. Vid utformning av naturmarken bör hänsyn tas till barns och ungas behov samt ta i beaktande de vägar som omgärdar platsen så att en trygg miljö skapas.

5 PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Nya tomter

Förslag på fem nya tomter har tagits fram i samband med planprocessen. Dess lämplighet utifrån bland annat terräng, naturvärden och ny vägdragnings kommer vidare att utredas parallellt med framtagande av detaljplanen. De tomtgränser som ritats in är ingen fråga för detaljplanen utan är endast till som illustrationslinjer på plankartan. De exakta gränserna mellan de nya tomterna avgörs vid en lantmäteriförrättning. Det finns sedan tidigare två stycken arrenden som tillhör sommarstugeföreningen inom planområdet. Dessa avses avstyckas och bli fristående fastigheter i planförslaget.



*De föreslagna fem nya tomterna är markerade med svarta streck
De två arrendena som avses avstyckas är markerade med röda streck*

Bostäder

Ett syfte med framtagandet av detaljplanen är att reglera hur mycket yta av marken som är lämplig att bebygga utan att områdets karaktär förstörs. Inom området föreslås därför att den största byggnadsarean för huvudbyggnad utökas till 130 m² och för komplementbyggnad 50 m² med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Lov ges under förutsättning att godkänd vatten- och avloppsförsörjning kommit till stånd.

Suterrängvåning är undantaget från byggnadshöjden om 3,5 meter för att möjliggöra byggande på de tomter där topografin tillåter detta. Begreppet suterrängvåning har aldrig varit definierat i lag, stadga eller förordning. Det har inte heller funnits några bestämmelser om när en suterrängvåning ska räknas som en våning. Det är därför oklart hur en suterrängvåning ska definieras vid bygglovshantering och i utformningen

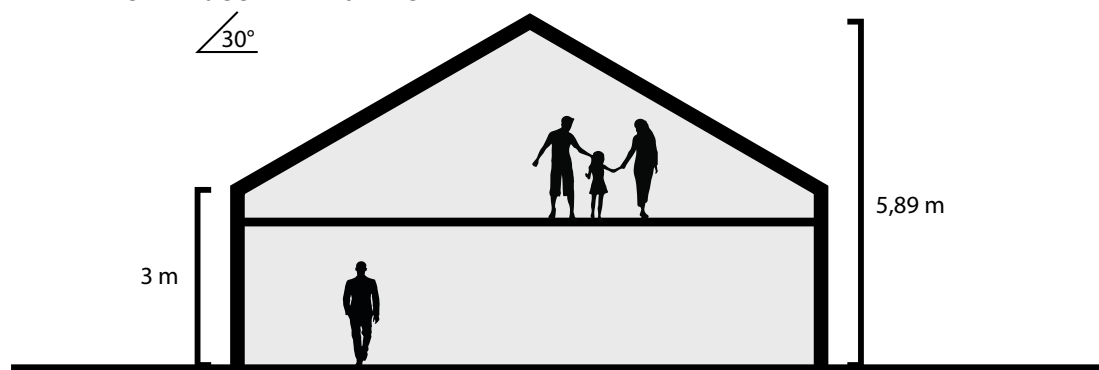
av detaljplaner. Enligt Nationalencyklopedin definieras en suterrängvåning som en våning som helt eller delvis är under jordytan. Även Boverket har definierat vad en suterrängvåning/sluttningsvåning är enligt följande:

”Med sluttningsvåning avses i denna förordning en våning där 1. Minst fyra femtedelar av golvet ligger under marknivån invid byggnaden, och 2. En av väggarna har öppningar för direkt dagsljus som sammanlagt uppgår till minst 2 kvadratmeter och marknivån utmed minst fyra femtedelar av den väggen ligger i nivå med eller lägre än golvet.”

Boverkets definition av suterrängvåning ska tillämpas vid bygglovsprövningar.

Ny bebyggelse skall utformas med träfasader och sadeltak som har en taklutning om högst 30 grader och minst 14 grader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.

För att uppnå syftet att bevara småhuskaraktären samtidigt som bebyggelsen tillåts att utvecklas varsamt införs bestämmelsen att inredningsbar vind tillåts. Detta innebär i praktiken att en och en halv-plans hus tillåts med en takhöjd om 1,9 meter på vinden. För att bevara karaktären är det viktigt att husen inte blir för höga och därför är den högsta byggnadshöjd reglerad till 3,5 meter.



Illustrationen ovan visar ett exempel på hur en vind kan inredas vid en nyttjad av byggrätt om 130 m² med 30 graders taklutning. För att uppnå dessa mått blir huset cirka 10 x 12 meter. Människorna i illustrationen är cirka 1,8 meter höga

Prickmarken (mark som inte får bebyggas) som i gällande detaljplan finns runt samtliga kvarter har setts över och föreslås minskas. Den är borttagen i de områden där det inte längre finns motiv att behålla den såsom där fastigheter angränsar till naturmark. Prickmark finns fortfarande kvar i koppling mot gaturummet och mot naturområden som har fastigheter som vetter mot vattnet. Detta hindrar att bebyggelse uppförs i direkt anslutning till gaturummet eller strandlinjen.

Eftersom områdets karaktär till stor del består av en naturlig topografi så bör nya byggnader eller utbyggnader anpassas till detta. Sprängning och utfyllnad bör i största möjliga mån undvikas inom planområdet. Därför införs en planbestämmelse att det krävs marklov för att ändra markens höjd med mer än 50 centimeter.

Nya byggnader bör ta i beaktande den småskalighet som råder inom området samt till de eventuella utblickar som grannfastigheter vill behålla.

Det är möjligt att uppföra friliggande hus i området. Det är tillåtet att husen byggs

med suterrängplan i den kuperade terrängen för att på så sätt integreras bättre i landskapet.

Delning av fastigheter

Inom planområdet finns i dagsläget 52 stycken fastigheter. Den genomsnittliga fastighetsstorleken är 1 831 m², den största är 2 700 m² och den minsta 1 042 m². För att tillåta framtida fastighetsregleringar medges en minsta tomtstorlek om 1 000 m². Detta innebär att de 18 fastigheter som är större än 2 000 m² kan delas. Detta kan på sikt leda till att området förtätas.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

För att skapa fem nya tomter inom planområdet kommer vissa begränsande naturområden att tas i anspråk. Hänsyn tas till att säkerställa släpp med naturmark mellan nya tomter och omgivande områden. Syftet är att områdets karaktär av naturmark fortfarande ska finnas kvar mellan byggnaderna samt att allmänheten ska kunna röra sig genom området.

Vid en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kommer markarbeten att utföras. Dessa kommer främst att påverka vägområdet men kan även i vissa fall där det är smalt påverka tomtmark i begränsad omfattning. Detta innebära att vissa häckar och staket måste tas bort kopplat till olika fastighetsägare. Ifall detta blir aktuellt så kommer respektive fastighetsägare bli informerad om detta.

Bryggor

För att även fortsättningsvis tillåta bryggor i anslutning till strandlinjen markeras det område där bryggor är tillåtna med beteckningen WB₁ - Bryggor för områdets fastigheter. För att minska påverkan på miljön begränsas antalet nytillkomna bryggor till tre stycken. För att samtliga boende inom området ska ges möjlighet till en bryggplats tillåts ingen av dessa nytillkomna bryggor att vara enskilda, därför tillåts inga ytterligare enskilda bryggor. På så sätt kan antalet nya bryggor begränsas till tre stycket.

WB₂-områdena syftar till att säkerställa fastlandförbindelse för fastigheten på ön. Då befintliga bryggor inte varit inmätta på grundkartan har områdena givits en förhållandevis stor yta, men bestämmelse om bryggstorlek. WB₃-området är ett område för brygga för den fastighet som ligger på udden. Vattenområdet används i dagsläget för en befintlig brygga. Totalt medger därför planen ytterligare tre bryggor, dessa hör till en typ av byggnationer som omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt för vattenverksamhet.

Tillgång till strandlinjen

Fri passage mellan byggnader och strandlinje garanteras för allmänheten genom bestämmelser för naturmark i detaljplanen. För att allmänhet och alla boende inom planområde ska ges samma möjligheter att nå stranden bör inga privatiserande installationer tillåtas på den allmänna naturmarken.

Vägar och trafik

Vägar inom området

Vid en ökad användning av området med fler permanentboende kan några av tillfartsvägarna behöva förstärkas och nya mötesplatser behöva skapas. Gående och cyklister färdas i blandtrafik på vägarna men detta bedöms även i framtiden som tillräckligt trafiksäkert, även vid en ökad användning. Vägytan för lokalgatan är ritad minst 10 meter bred för att inrymma framtida trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Vägområdet som är inritat i plankartan är det område som behövs för vägens bestånd, drift och underhåll. Dess inritade bredd betyder att själva vägbredden fortfarande kan vara mindre.

En vägbredd på 3,5 meter är vanligt förekommande i områden bedöms vara en riktlinje inom planområdet. För att inte förstöra områdets karaktär så bör vägarna även behållas som grusvägar. Vägen ägs och sköts idag av Granlidens sommarstugeförening, vilket den även förseslås göra i framtiden. Framtida förstärkning av vägar och anläggande av mötesplatser bekostas därför av sommarstugeföreningen.

Parkering

Parkering ordnas av fastighetsägare på egen tomt. Vägområdet i detaljplanen är på vissa ställen lite större vilket möjliggör att en samordnad parkeringsyta kan anordnas.

Avfall

För att tillgodose framtida behov av avfallshantering har planbestämmelsen för E-område (tekniska anläggningar / avfallshantering) lagts till vid en av infarterna i planområdets västra delar. Avfallshanteringen ska vara utrustad med tillräckligt ändamålsenliga utrymmen för att möjliggöra sortering av avfallsfraktionerna. Detta ska ske utan någon risk eller olägenhet för människa eller miljö.

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avlopp

Intentionen är att Granliden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Om detta ska ske genom enskild anläggning eller genom en införlivning av VA-verksamhetsområdet är ännu inte bestämt. Detta utreds vidare parallellt med planen. Kommunens ambition är att ansluta den norra delen av fastlandet till det kommunala VA-nätet. Lov ges under förutsättning att godkänd vatten- och avloppsförsörjning kommit till stånd.

Dagvatten

Dagvattenledningar kommer inte att byggas ut till området och därför ska vattnet omhändertas lokalt även i framtiden. Öppna diken längs de lokala vägarna bör klara avvattnings från vägar och en del tomter.

Utökade byggrätter kan bidra till fler hårdgjorda ytor som i sin tur kan orsaka problem vid större nederbördsmängder. Det är därför viktigt att stora ytor förblir naturmark som kan absorbera det vatten som faller och rinner ner från högre belägna berg i dagen.

Områdets topografi och markförhållanden med berg i dagen och naturmark gör att det inte betraktas som ett riskområde för översvämningar till följd av kraftig nederbörd.

För att tillämpa ett lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas att använda genomsläppliga material med naturlig infiltration, exempelvis grus, i så stor utsträckning som möjligt.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Normalt planförfarande tillämpas för planförslaget.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i november 2015.

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

Huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet är enskilt. Detta innebär att drift och underhåll för exempelvis lokalgatan och naturmarken sköts av Granlidens sommarstugeförening. För enskilt huvudmannaskap på allmän plats krävs särskilda skäl. De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är följande:

- Den allmänna platsen inom området är privatägd av Granlidens sommarstugeförening. Enskilt huvudmannaskap har tillämpats sedan gällande detaljplan vann laga kraft år 1990. Det har inte uttryckts någon vilja att lämna över huvudmannaskapet till kommunen.
- Området har fortsatt karaktär av fritidshusbebyggelse. Granliden bedöms under överskådlig tid ha fritidshuskaraktär trots framtida permanentboende. Området kan inte betraktas som tätortsnära stadsbebyggelse då det ligger perifert och är relativt glesbebyggt. Den topografi och natur som omger bebyggelseområdet bedöms stärka fritidshuskaraktären.
- Kommunen har av tradition enskilt huvudmannaskap i liknande områden. Övriga områden i Oxelösunds kommun som är gamla fritidshusområden har enskilt huvudmannaskap för väg oavsett permanentningsgrad.

Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande inom egen kvartersmark.

De nya obebyggda tomterna som planförslaget föreslår säljs av Granlidens sommarstugeförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget föreslår att nya fastigheter kan bildas. Dessa styckas av från mark som ägs av Granlidens sommarstugeförening. Fastighetsbildning för de nya tomterna bekostas av Granlidens sommarstugeförening.

Minsta tillåtna tomtstorlek i området är 1 000 m². Enskilda fastighetsregleringar bekostas av den som ansökt om åtgärden.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten och kostnaden för detta regleras i avtal enligt Lantmäteriets taxa.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Granlidens sommarstugeförening.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

HållbarhetskONSEKVENSER

Oxelösunds kommun är positivt inställd till att fritidshusområden omvandlas till åretruntbostäder. Kommunen arbetar målmedvetet för att möjliggöra en omvandling genom nya detaljplaner och framdragning av kommunalt vatten och avlopp. Föreslagen detaljplan medger bland annat större byggrätter än de som gäller i dagsläget för att kunna anpassas till ökat permanentboende. I Södermanland har över 3 000 fritidshus permanentats under de senaste 20 åren. Denna utveckling förväntas fortsätta enligt Oxelösunds bostadsförsörjningsprogram.

Ett ökat permanentboende ställer även krav på bland annat nya vatten- och avloppslösningar i området. En anslutning till det kommunala VA-systemet ökar hållbarheten då det bland annat minskar utsläppen av kväve och fosfor till Östersjön. Intentionen är att Granliden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Om detta ska ske genom enskild anläggning eller genom en införlivning av VA-verksamhetsområdet är ännu inte bestämt. Detta utreds vidare parallellt med planen.

Omvandlingen av fritidshusområden till permanentboende genomförs på mark som redan är ianspråktagen vilket är positivt med tanke på Oxelösunds relativt begränsade yta. I samband med ökad permanentning kan däremot bilrelaterade utsläpp och föroreningar öka något inom området. Detta till följd av det perifera läget och den begränsade infrastrukturen.

Sociala konsekvenser

Även om planområdet är lokaliserat perifert i Oxelösunds kommun så ligger de centrala delarna av staden relativt nära. Kommunens mindre storlek gör att det är cirka 2 kilometer fågelvägen till och från centrum. Däremot så har den befintliga infrastrukturen i kombination med områdets lokalisering som konsekvens att man med stor sannolikhet blir bilberoende. Detta kan ses som negativt ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

Möjligheterna att gå till olika arbetsplatser, dagligvaruhandel, skolor och kollektivtrafik är begränsande. Detta skulle även kunna påverka jämställdheten negativt då studier visar att kvinnor exempelvis åker mer kollektivt än män.

Planförslaget bidrar till att skapa attraktiva bostäder i vattennära lägen. Genom att skapa nya tomter förätas även den befintliga bebyggelsen.

Det finns i dagsläget inte någon tillgång till ordnade gemensamma ytor inom planområdet och kommunens övriga invånare har inga naturliga målpunkter att ta sig till. Detta begränsar antalet spontana möten mellan olika människor som annars skulle kunna inträffa.

Det saknas belysningsstolpar inom området vilket kan upplevas som otryggt för gående och cyklister på kvällar och nätter. Det finns däremot inga planer på att sätta upp ny belysning inom området då detta skulle förändra områdets karaktär på ett negativt sätt.

Planområdets konsekvenser för barn och unga beror till stor del på hur den naturmark som detaljplanen medger utformas. Det finns inga anordnade lekplatser men området erbjuder mycket grönytor och naturmark för spontanlek. De smala gatorna bidrar till att bilister håller en låg hastighet vilket är positivt ur flera olika aspekter.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplanen medger större byggrätter än vad gällande detaljplan reglerar. I samband med en ökad permanentning och användning av området leder detta till att andelen naturmark i form av träd och buskar minskar.

De fem nya tomterna som planeras inom området är i nära koppling till befintlig bebyggelse men kommer att behöva ta naturmark i anspråk. Det finns däremot inga dokumenterade naturvärden inom planområdet.

Det finns planbestämmelser i form av allmän platsmark, naturmark, som möjliggör fri passage mellan befintliga fastigheter och strandlinjen. Detta gör att allmänhet även i framtiden har tillgång till området och att hänsyn har tagits till strandskyddet.

Intentionerna är att införliva planområdet i det kommunala vatten- och avlopps nätet. Detta bedöms påverka växt- och djurlivet i en positiv riktning. Dagvatten ska tas omhand lokalt och i största möjliga mån infiltreras på den egna tomten.

Ekonomiska konsekvenser

De ökade byggrätterna som planförslaget medger väntas öka värdet på fastigheterna. Detta möjliggör i högre grad en utveckling av området och kommunen som bostadsort. På sikt kan detta leda till fler kommuninvånare vilket kommunen strävar efter.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anton Nylander
Planarkitekt

Samy Abu Eid
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-05-11 § 47
Laga Kraft 2016-11-01