



## Planbeskrivning

som tillhör Ändring av del av detaljplan för  
Östra och Södra Jogersö, omfattande fastigheterna  
Jogersö 1:266–1:269,  
Oxelösunds kommun, Södermanlands län



*Planändringsområdet sett från söder. Foto från november 2024.*



## Förord

### Vad är en 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

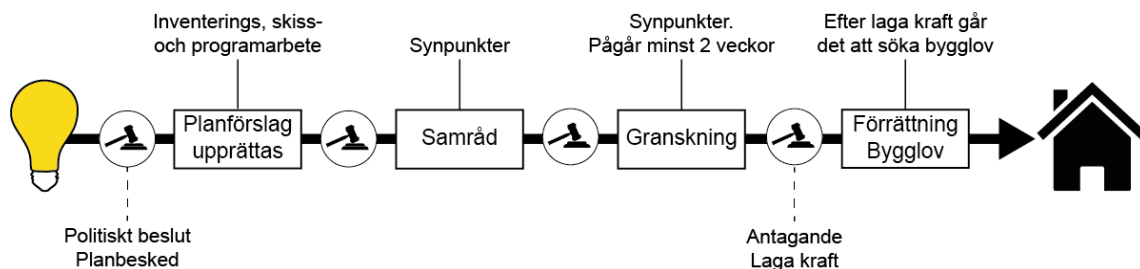
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

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 standardförfarande, se illustration nedan.



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Planbeskrivning                                       | 1         |
| <b>Förord</b> Vad är en detaljplan? .....             | 3         |
| Detaljplaneprocessen .....                            | 3         |
| <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>1 Inledning</b>                                    | <b>5</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                     | 5         |
| Planhandlingar .....                                  | 5         |
| Utredningar .....                                     | 5         |
| Bakgrund.....                                         | 6         |
| <b>2 Plandata</b>                                     | <b>6</b>  |
| Planändringsområdets läge och avgränsning .....       | 6         |
| Fastighetsägare .....                                 | 7         |
| <b>3 Tidigare ställningstaganden</b>                  | <b>7</b>  |
| Översiktliga planer .....                             | 7         |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden ..... | 7         |
| Andra styrdokument och kommunala beslut.....          | 9         |
| Riksintressen .....                                   | 9         |
| Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning .....     | 9         |
| <b>4 Förutsättningar</b>                              | <b>11</b> |
| Området idag .....                                    | 11        |
| Områdets historia.....                                | 12        |
| Fornlämningar .....                                   | 12        |
| Skyddsrum .....                                       | 12        |
| Service .....                                         | 13        |
| Gator och trafik .....                                | 13        |
| Hållbara resor .....                                  | 13        |
| Mark och vegetation.....                              | 14        |
| Geotekniska förhållanden .....                        | 14        |
| Dagvatten.....                                        | 15        |
| Miljöförhållanden .....                               | 16        |
| Risk och säkerhet .....                               | 17        |
| Vattenområden .....                                   | 19        |
| Strandskydd.....                                      | 20        |
| <b>5 PLANFÖRSLAG</b>                                  | <b>21</b> |
| Sammanfattning.....                                   | 21        |
| Upphävande av del av tilläggsplan 1774.1 .....        | 21        |
| Planbestämmelser .....                                | 22        |
| Föreslagen bebyggelse.....                            | 24        |

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b>                  | <b>27</b> |
| Organisatoriska frågor .....                         | 27        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                     | 27        |
| <b>7 KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGENS GENOMFÖRANDE</b> | <b>29</b> |
| Fastighetskonsekvenser .....                         | 29        |
| Ekonomiska frågor .....                              | 31        |
| Sociala frågor .....                                 | 31        |
| Miljöfrågor .....                                    | 31        |

## 1 Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneändringens syfte är att minska fastighetsstorleken så att avstyckning möjliggörs, pröva en större byggrätt för bostäder samt att ordna förutsättningar för bryggor.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Tilläggsplan 1774.1 med planbestämmelse upphävs inom planändringsområdet. Nu gällande detaljplan 1774 med planändringen gäller tills vidare.
- En minsta fastighetsstorlek (d1) införs, vilket möjliggör avstyckning till ytterligare 2 nya fastigheter inom planändringsområdet + 1 samfällighetsfastighet.
- Byggrätten utökas till högst 140 kvadratmeter för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter för komplementbyggnader
- 1 gemensamhetsanläggning föreslås bildas för fastigheternas fortsatta nyttjande av Svartudden. Genom denna förutses bryggor och båtplats lösas gemensamt.

### Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

### Utredningar

- Dokumentation av naturvärden på trädbevuxen tomtmark på Jögersö i Oxelösunds kommun. Utförd av Linnea - Natur & Ekologi, våren 2019.
- PM Kustöversvämning av tillfartsväg

## Bakgrund

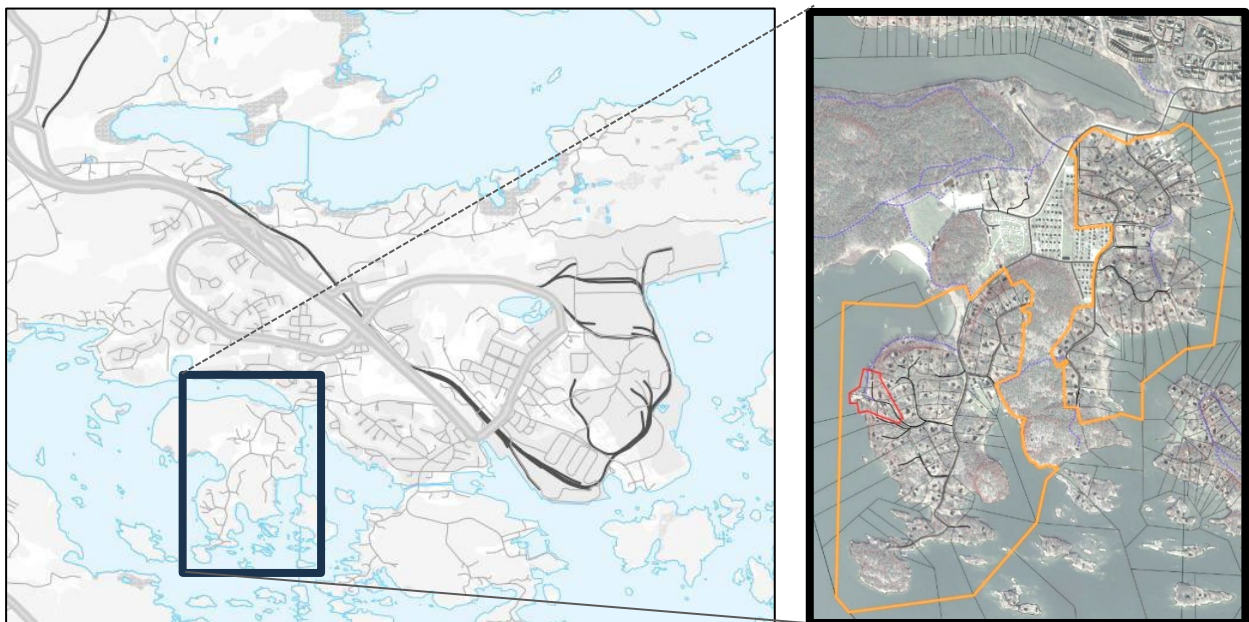
Fastighetsägarna för Jagersö 1:267 och 1:268 begärde 2024-02-05 planbesked för ändrad detaljplan på sina fastigheter för att möjliggöra 1 avstyckning inom vardera fastigheten och samtidigt pröva en större byggrätt. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2024-05-22 § 35.

Planbestämmelserna som fastighetsägarna önskar ändra gäller även för grannfastigheterna Jagersö 1:266 och 1:269 varför även dessa inkluderats i planändringsområdet. Då det endast är enstaka planbestämmelser som ändras och läggs till tas detaljplanen fram som en planändring. I en planändring prövas bara det som ändras. Ändringen ska läsas tillsammans med den underliggande detaljplanen med planbeskrivning.

## 2 Plandata

### Planändringsområdets läge och avgränsning

Området inom vilket gällande detaljplan ändras är beläget På Svartuddslandet på sydvästra Jagersö med tillfart via Jagersövägen, Nötuddsvägen och Thors väg. Planändringsområdet är drygt 14 500 kvadratmeter (drygt 1,45 hektar) stort och omfattar bara en mindre del av detaljplanen för östra och södra Jagersö med plannummer 1774.



Översiktskarta med ändringsområdets läge (rött) inom den större detaljplanen (orange).

## Fastighetsägare

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Jagersö 1:266, 1:267, 1:268 och 1:269 som alla är privatägda.



Fastighetsgränser vid planändringsområdet (röd linje).

## 3 Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, Oxelösund 2030, vann laga kraft 2018-07-11. Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden.

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

- Försiktig förtätning
- Befintligt bebyggt område förtätas genom möjlig avstyckning av fastigheter.
- Områdets kuperade skogskaraktär bevaras.

Detaljplanering för bostäder bedöms även ha stöd i kommunens Planeringsstrategi, antagen 2024-06-12. Planeringsstrategin fungerar som en plan för kommunens fortsatta strategiska arbete med mark- och vattenanvändningen i kommunen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

För planändringsområdet gäller följande två detaljplaner:

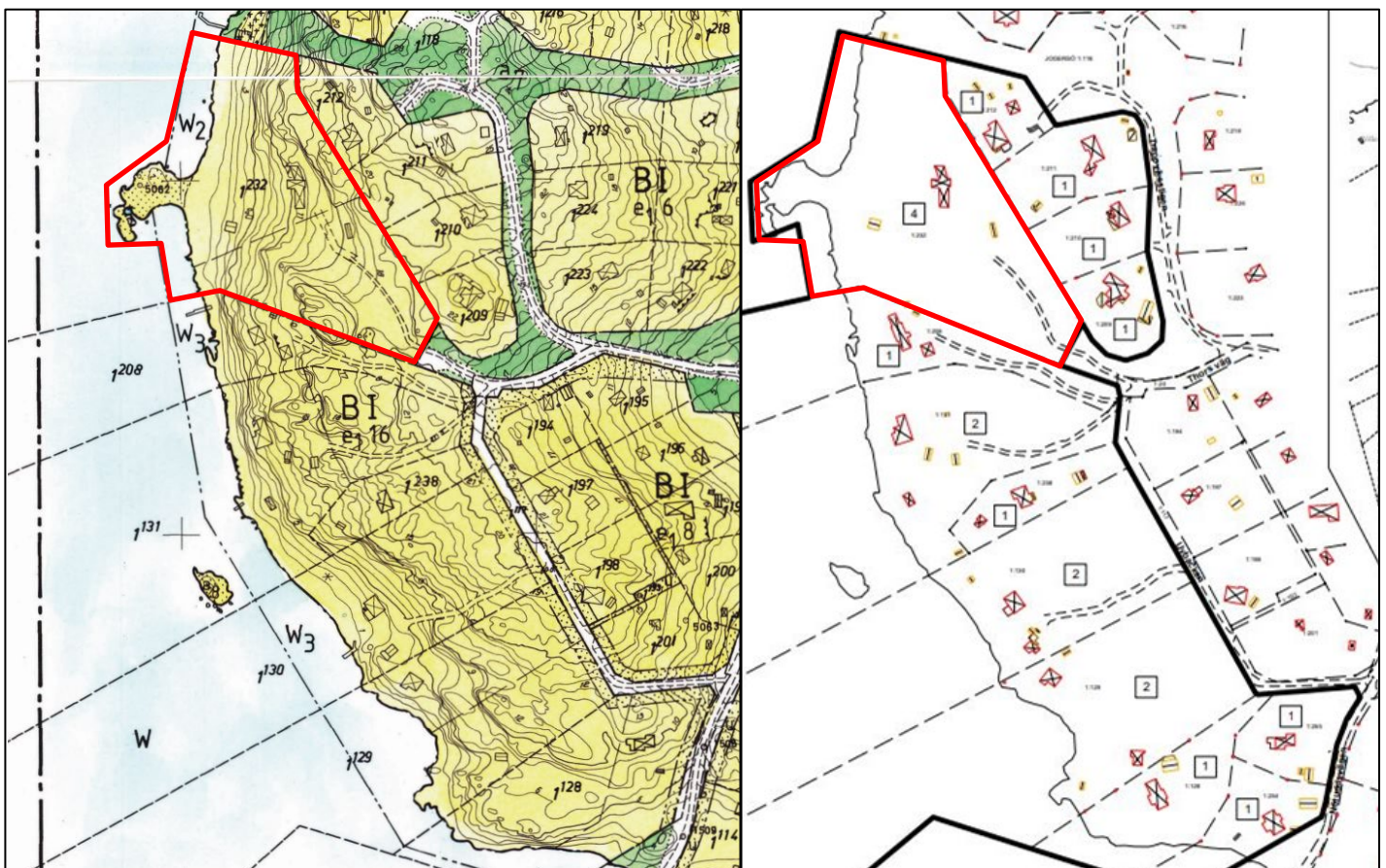
Jagersö Östra och södra delen (1774, 0481-P91/6) från 1991 och  
Tillägg till detaljplan för Jagersö 1:232 m fl. (1774.1) från 2009.

Den äldre detaljplanen 1774 (laga kraft 1991) täcker hela planområdet och den nyare tilläggsplanen 1774.1 (laga kraft 2009) gäller parallellt och ska läsas tillsammans.

**Detaljplan 1774** reglerar att huvudmannaskapet för allmänplats är enskilt, vilket innebär att det är fastighetsägarna som ansvarar för drift och skötsel av områdets allmänna platsmark, fastigheten Jagersö 1:20.

För planändringsområdets fastigheter anger Detaljplan 1774 kvartersmark för bostäder (B och gula ytor) med en maximal byggrätt på 120kvm huvudbyggnad + 50kvm "gårdshus" ( $e_2$  och  $e_3$ , exempelvis uthus eller garage). Max 1 huvudbyggnad och 2 gårdshus medges per fastighet i högst 1 våning (I). Vägen fram till planändringsområdet är utlagd som allmän plats Väg, Parkering (vitt), med områden av Park, Natur intill (grönt). Detaljplanen anger även Vattenområde för bryggor ( $W_2$ ), som söder om Svartudden även är tillgängligt för bottenförankrade ledningar ( $W_3$ ). Utanför dessa anges Vattenområde (W), öppet vatten.

Detaljplanen reglerar anger också ett exakt antal bostadsfastigheter som tillåts inom varje så kallat "bostadskvarter" ( $e_1$ ). Det har lett till att bara ett fåtal fastighetsdelningar kunnat medges då den som hann först att stycka av uteläste sina grannar från denna möjlighet. Bestämmelsen  $e_1$ , liksom detaljplanens anvisningar om hur nya fastighetsgränser skulle få dras upphävs av **Tilläggsplan 1774.1**. Planen togs fram i syfte att medge fler fastigheter inom det "byggnadskvarter" som utgörs av fastigheterna väster om Trappviksstigen, vid Thors väg, samt västra sidan om Uvbacken. Planen anger ett exakt största antal fastigheter inom då befintliga fastighetsgränser (siffra i en kvadrat).



T.v: Utsnitt ur gällande detaljplan med planändringsområdet (röd linje) överst till vänster (1774). T.h: I området ersätts  $e_1$  i 1774 av Tillägg till detaljplan för Jagersö 1:232 m fl (1774.1)

Nu gällande detaljplan för Östra och södra Jagersö saknar vägledning om lägsta grundläggningsnivå, den lägsta höjd över nollplanet en del av en byggnad får ha. En lägsta grundläggningsnivå införs i kustnära detaljplaner för att styra bort den mest olämpliga placeringen av ny bebyggelse. Om föreslagen ändring av detaljplanen antas och får laga kraft fortsätter nu gällande detaljplan att gälla innanför och utanför ändringsområdet. Genomförandetiden för bägge detaljplanerna gick ut 2024-09-21.

## Andra styrdokument och kommunala beslut

### Vision 2040

Kommunfullmäktige beslutade 2024-05-15 § 48 om en ny vision för kommunen. I Vision 2040 eftersträvas en befolkning på 15 000 invånare i kommunen till år 2040.

### Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens mål för samhällsplaneringen:

- God planberedskap för efterfrågade bostäder
- Skapa fysiska förutsättningar för avfallshantering och källsortering, beakta i detaljplanering (och bygglov)
- Prioritera byggande nära befintlig infrastruktur, ex VA, gator, skolor, kollektivtrafik

Genom att möjliggöra för förtätning bidrar detaljplanen till ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, planområdet är dock beläget långt från skola och kollektivtrafik.

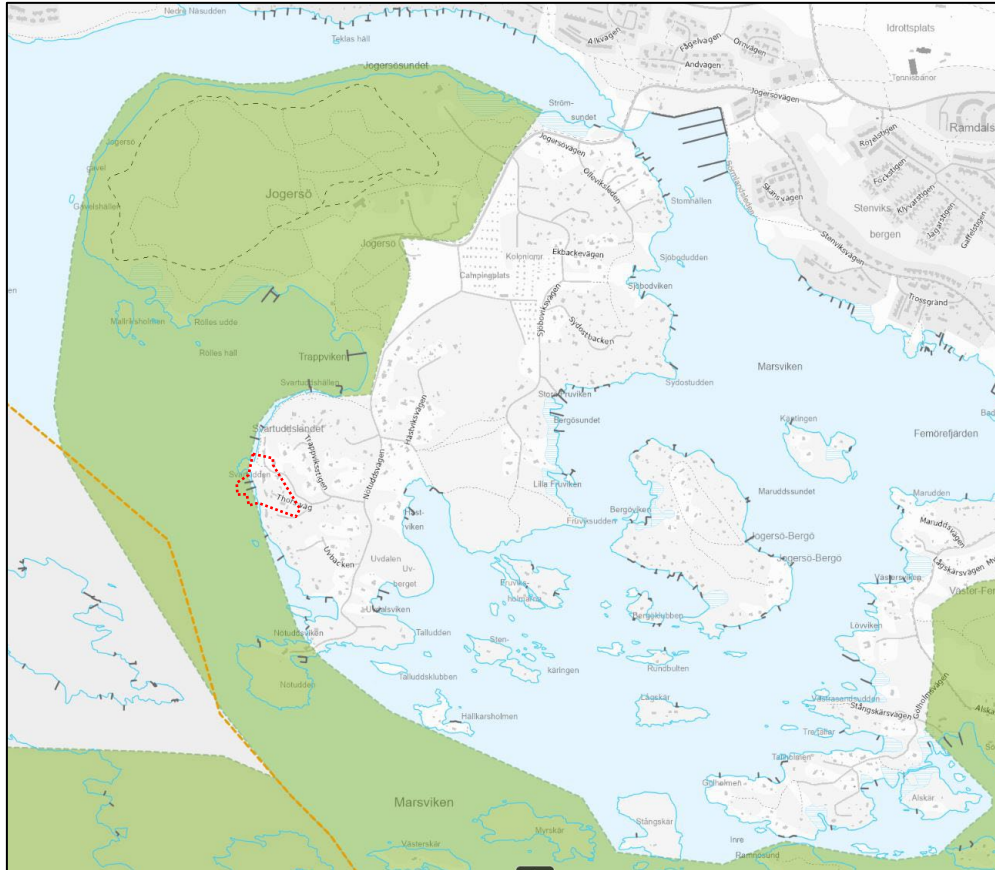
## Riksintressen

Planändringsområdet bedöms beröras av de tre riksintressena: högexploaterad kust, friluftsliv och yrkesfisket.

- Hela Oxelösunds kommun omfattas av det område som utpekats som riksintresse **högexploaterad kust** och därmed faller under särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 Kapitlet Miljöbalken. Exploatering får ske i anslutning till befintlig bebyggelse men inte på bekostnad av friluftslivets och turismens behov. Detaljplanen möjliggör avstyckning av redan ianspråktagen mark och anses därför inte märkbart medverka till en högexploaterad kust, snarare då till en god hushållning av mark och resurser där kustnära orörda lägen sparas.
- Jagersö är viktigt för **friluftslivet** och dess västra delar ingår sedan 2017 i det område som pekats ut som riksintresse för friluftslivet. Området sträcker sig längs Jagersös västra kust och överlappar planändringsområdet ute på Svartudden, den västligaste delen av fastigheterna Jagersö 1:267 och 1:268, se karta på nästa sida.
- Riksintresset för **yrkesfisket** omfattar allt vatten kring Jagersö. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

## Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått en undersökning om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram. I planbeskrivningen ska omständigheter som talar för eller mot en betydande miljöpåverkan redovisas.



Område av riksintresse för friluftslivet (grönt). I kartan syns även bryggor och kommungräns. Planändringsområdet syns med rödprickad linje.

Omständigheter som talar emot betydande miljöpåverkan:

- Bryggor med ett fåtal båtplatser, ej småbåtshamn.
- Samlad lösning för bryggor minskar grumling och skuggning och därmed risk för påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Inget skyddat natur- eller vattenområde eller grönkil påverkas.
- Omfattar mark som varit kvartersmark för bostäder sedan 1953.
- Överensstämmer med gällande Översiktsplan och Planeringsstrategi.
- Strandskyddet är upphävt på kvartersmark för bostäder i nu gällande detaljplan. Det har heller aldrig införts strandskydd förutom för en del av W - öppet vatten.
- Ingen ytterligare kvartersmark tillförs i detaljplanen.
- Först år 2017 delvis beläget inom riksintresseområde för friluftsliv.

Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan:

- Påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten kan utifrån nu tillgängliga underlag inte helt uteslutas.
- Delvis beläget inom riksintresseområde för friluftsliv.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## 4 Förutsättningar

### Området idag

Planändringsområdet är belägen i en västsluttning ner mot Marsviken. Området består av 4 fastigheter, vilka samtliga är bebyggda med minst en huvudbyggnad. Området nås genom Thors väg som snirklar sig fram genom bebyggelsen. Gränser mellan fastigheterna, liksom mot grannfastigheter, är inte markerade med exempelvis häck eller staket helt i enlighet med intentionerna i nu gällande detaljplan. Väg och vatten- och avloppsanslutning sköter fastighetsägarna gemensamt.



*Planändringsområdet sett ifrån söder, med det nordligare av huvudbyggnaderna på fastigheten Jagersö 1:268 till höger i förgrunden och ursprungfastighetens huvudbyggnad idag belägen på Jagersö 1:267 snett bakom.*



*Längst in på området ligger Jagersö 1:266 huvudbyggnad, helt intill den brant sluttande terrängen.*

## Områdets historia

De östra och södra delarna av Jogersö avsattes på 30-talet som fritidshusområde vilket gradvis styckats av och byggts ut efter en så kallad avstyckningsplan från år 1939. Avstyckningsplanen 1939 över de östra och södra delarna av Jogersö avsatte Svartudden inom planändringsområdet med närmaste omgivning som allmän platsmark lämplig för bad. År 1953 fick en byggnadsplan för den vid tiden obebyggda fastigheten Jogersö 1:118 laga kraft, vilken lade grunden för områdets vidare indelning i bostadsfastigheter och allmän plats park/plantering. 1959 färdigställdes en huvudbyggnad på marken, som först år 1962 kom att avstyckas i form av stamfastigheten Jogersö 1:232. Vid tiden för avstyckningen hade kommunens arbete med att anlägga Jogersöbadet kommit så långt att det bedömdes möjligt att avvara Svartudden som kvartersmark för bostäder. Allt sedan slutet av 1950-talet har fastighetsägarna nyttjat Svartudden för eget bruk för båtliv, grillning, bad och lek med mera. Med landhöjningen på knappt 30 cm, mellan bilderna, har uddens landyta växt påtagligt.



*Svartudden 1963 från söder respektive 2024 från norr. Stenbron täcks idag av bryggan.*

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planändringsområdet. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Närmaste fornlämning är L1982:8068, RAÄ-nummer Oxelösund 180, belägen drygt 13 meter norr om den befintliga bostadsfastigheten Jogersö 1:266. Fornlämningen klassas som en brott/täkt och omfattar en 250 meter lång remsa av den branta kuststräckan på Trappvikens södra sida. Avståndet till nybildade fastigheter överstiger 40 meter, varför kommunen bedömer att det inte finns risk för negativ påverkan på fornlämningen.

## Skyddsrum

Det närmaste skyddsrummet är beläget på fastlandet på 2 kilometers gångavstånd från planändringsområdet. Ramdalsskolan och Ramdalshöjdens skyddsrum har dock större kapacitet på ytterligare 900 meters- respektive 1 kilometers gångavstånd. Totalt sett finns det ett överskott på cirka 2500 platser i skyddsrummen i Oxelösund. Många av skyddsrummen med stor kapacitet finns i Centrum.

## Service

I Sunda Centrum cirka 2,8 km från planändringsområdets norra ände finns en livsmedelsaffär, pizzeria och en frisör. Här finns även de två närmaste förskolorna, Blåklockans och Regnbågens förskola. På 2,9 km avstånd finns ett tredje alternativ i Ramdalens förskola. För äldre barn är Ramdalsskolan, på samma avstånd, det klart närmsta alternativet.

Övrig service finns i Oxelösunds centrum 4,2 km mätt från planområdet norra ände. Där finns kommersiell service som livsmedelsaffär, restauranger, apotek samt offentlig service som bibliotek, vårdcentral, polis och kommunhus.

På Jagersö finns en à la carte-restaurang vid badets parkering och sommartid finns även en kiosk knuten till badet och campingen.

## Gator och trafik

Planändringsområdet nås via Jagersöbron på den kommunala vägen Jagersövägen, vidare via de enskilda vägarna Nötuddsvägen och Thors väg. Jagersövägen är asfalterad, har skyltad hastighet 40 km/h, god bärighet (BK 1) och utgör den enda tillfartsvägen till ön.

Huvudmannaskapet för allmän plats är enligt nu gällande detaljplan enskilt. De enskilda vägarna sköts sedan 1952 av Jagersö vägsamfällighetsförening, i vilken alla fastigheter inom fritidshusområdet är delägare. De enskilda vägarna är grusvägar, har skyltad hastighet 30 km/h och har låg bärighet, dimensionerade för max 8 tons axeltryck. Föreningen tar därför ut en vägslitageavgift av fastighetsägare för tunga transporter vid exempelvis ett husbygge.

De enskilda vägnas har en vägbredd som sällan överskrider 3 meter och på långa sträckor är de så smala som 2,0 meter. Särskilda mötesplatser där bilar kan mötas. Vägarna är på sina ställen också mycket branta, där Thors väg upp till planändringsområdet hör till de brantare i området. Den del av Thors väg som är belägen inom planändringsområdets kvartersmark sköts gemensamt av fastighetsägarna i form av gemen-samhetsanläggningen Jagersö GA:4. Utfart över grannfastigheter sker med stöd av officialservitut.

## Parkering

Parkering i planändringsområdet sker i sin helhet inne på kvartersmark. En gemensam parkering för de 4 fastigheterna finns längs Thors väg inne på Jagersö 1:268 alldeles i början av området. Möjlighet till parkering finns även inne på respektive fastighet.

## Hållbara resor

Planändringsområdet trafikeras inte av någon busslinje eller annan kollektivtrafik. Närmsta busshållplats är Jagersövägen cirka 2,4 km bort. Hållplatsen trafikeras av linje 715 med 15-minuterstrafik i högtrafik och 30–60 minuters intervall övrig tid samt skolbusslinje 615 med ett fåtal avgångar till och från Nyköping på vardagar.

Gående och cyklister rör sig i blandtrafik på smala vägar inom fritidshusområdet. Längs Jagersövägen ut till ön finns separerad gång- och cykelbana. Med gång- och cykel nås stora delar av Oxelösund med endast ett fåtal korsningspunkter med biltrafik. Anslutning finns även till det separerade gång- och cykelstråket till Nyköping, 15 km bort.

## Mark och vegetation

Jagersös södra delar domineras helt av tallskog. Kommunen lät år 2019 Linnéa – Natur & Ekologi göra en naturvärdesinventering i planändringsområdet (område 11), som anger tallarnas ålder som olikåldrig men som äldst 75–80 år. Under träden domineras markskiktet av ljung, blåbär och lingon. Marken bedöms ha naturvärdesklass 4, lågt naturvärdet.

### Hotade arter

I anslutning till planändringsområdet finns flera ovaliderade noteringar i Artpotalen om rödlistade fågelarter. Dit hör den stark hotade (EN) ejdern och de nära hotade (NT) arterna skrattnås, europeisk ärtsångare och svartvit flugsnappare. Vid kontroll i Artportalen 2024-06-24 finns ingen uppgift om skyddat art i eller kring området.

Under naturinventeringen noterades svampen Tallticka, en nära hotad (NT) art, på en tall uppe vid Trappviksstigen, 60 meter öster om planändringsområdet.

### Invasiva arter

Mink har setts flera gånger vid Svartudden, för ett par år sedan med en kull ungar. En notering om förekomst av parkslide finns ca 50 meter öster om planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Planändringsområdet är inte beläget inom något av SGU:s utpekade "Aksamhetsområden för skred i finkornig bergart" utifrån analys av markens lutning (gula områden i kartan nedan). Berggrunden består av urberg, granit med inslag av ytlig morän, och stranden vid kvartersmarken klassar SGU som att den har "ingen eller mycket låg eroderbarhet".

Lågt belägna delar av tillfartsvägen till planändringsområdet sammanfaller alla med områden som SGU pekat ut som akksamhetsområden för skred i finkornig jordart (streckat orange) utifrån det strandnära läget och förekomst av gyttejlera. Stranden klassas som att den har *viss eroderbarhet*.

Norr om kvartersmarken och sydväst om Trappviken finns en slänt som i SGI:s kartvisare "Ras, Skred, Erosion" klassas som instabil (lila), med angränsande brant mark (brun) och bedömt största påverkansområde vid skred (mörkröd ring). Informationen kommer ifrån Skogsstyrelsen som gjort GIS-analysen i syfte att undvika naturskador och innebär ingen närmare analys av förutsättningarna på faktiska platsen. Nötuddsvägens passage vid Trappviken och halva Jagersö 1:266 inom planändringsområdet är beläget inom det så kallade påverkansområdet.

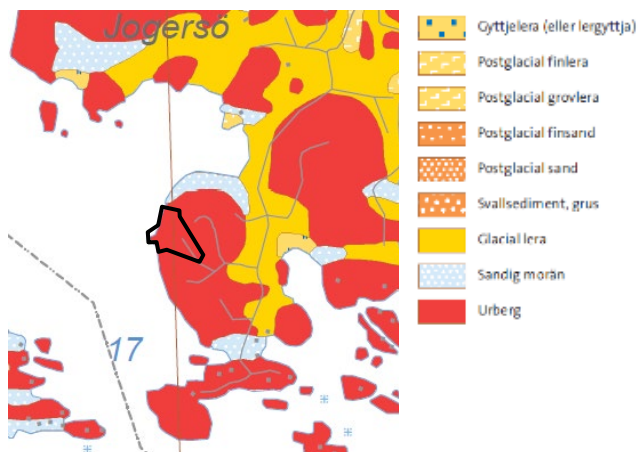


*Utsnitt ur SGI:s kartvisare Ras, skred och Erosion med befarat instabila områden utmärkta. Planändringsområdet syns med rött.*

Kommunen bedömer sammantaget att geotekniken får anses vara tillfredställande utredd givet att kvarteretsmarken för bostäder är belägen utanför riskområden. Tillfartsvägen är befintlig och rimlig aktsamhet för skred bedöms kunna uppnås genom att beakta skredrisk och bärighet vid projekteringen av höjningar av tillfartsvägarna.



T.v. Förekomst av klappersten, Jagersö 1:268



T.h. Utsnitt ur SGU Jordartskartan

## Dagvatten

Dagvatten inom planändringsområdet avrinner åt väster ned till recipienten Marsviken, en drygt 7 kilometer lång och tämligen grund havsvik i Östersjön. Avrinningsområdet är begränsat till ytan med en längsta rinnväg på ca 200 meter, uppifrån Jagersö 1:211 på höjden +25 meter i RH2000. På vägen ner mot Marsvägen finns en lågpunkt (ljuslila i kartan nedan) som bidrar till viss naturlig fördröjning av dagvattnet. Flödesvägar för skyfall bedöms inte utgöra en fara för ny bebyggelse. I det fall befintlig bebyggelse skulle behöva ökat skydd, finns möjlighet till mindre justeringar av markens höjd i syfte att styra undan dagvattnet från byggnader. Stora träd och bevarad vegetation är en buffert i landskapet som bidrar till att reducera dagvattnets flöde och flödes hastighet.



Utsnitt ur Länssstyrelsens WebbGIS med underlag om flödesvägar vid skyfall (lila linjer) och lågpunkter i landskapet där dagvatten kan ansamlas (lila ytor) inlagt. I de lila ytorna simuleras att dagvatten vid ett skyfall (med oändligt med regn) kan ansamlas till ett djup på högst 1,0 meter. Planändringsområdet syns med prickad röd linje.

## Miljöförhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Marsvikens ekologiska status otillfredsställande vilket är kopplat till övergödning, men även störningar från mänsklig aktivitet i form av bryggor och båtliv. Status för kvalitetsfaktorerna Växtplankton, Näringsämnen och Ljusförhållanden (siktdjup) är otillfredsställande och för kvalitetsfaktorn Konnektivitet i kustvatten och Bottenfauna måttlig. Kvalitetsfaktorn Morfologiskt tillstånd har idag god status, men 2 av 3 underliggande parametrar har måttlig status varför små förändringar kan leda till att statusen för Morfologiskt tillstånd sjunker till måttlig. En detaljplan får inte innebära en försämring av förutsättningarna att nå en miljökvalitetsnorm. Havs- och vattenmyndigheten (HAV) har i ett yttrande 2023-11-28 bedömt vattenförekomsten Marsviken som känslig för ökad påverkan från exempelvis muddring och annan mänsklig störning av grunda havsbottnar. Marsviken når inte god kemisk status då kvalitetsfaktorn Prioriterade ämnen ej uppnår god status för PBDE och kvicksilver.

För Marsviken är miljökvalitetsnormen (MKN) God ekologisk status 2039 samt God kemisk ytvattenstatus. Långväga atmosfärisk deposition av kvicksilver och PBDE till mark och vatten har resulterat i att samtliga vattenförekomster i Sverige överskrider sina gränsvärden för PBDE och kvicksilver i fisk. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen då det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda i dagsläget. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver får dock inte öka.

### Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning och således kan vara skadlig för människan vid för höga nivåer.

Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Radon kan också avges från alunsulfid-baserad lättbetong, s.k. blåbetong, som använts som byggmaterial i Sverige fram till år 1978.

Kommunen lät år 2019 ta fram en översiktlig radonriskkartläggning, baserat på SGU:s Jordartskartan. Marken inom planändringsområdet har normal radonrisk (gul färg). Ett område med hög radonrisk (röd färg) finns dock bara ca 20 meter norr om ändringsområdet. På Jagersö sammanfaller alla områden med hög radonrisk med jordarten sandig morän.

Vid hög radonrisk ska byggnader byggas radonsäkert medan den lägre klassen radonskyddad kan användas vid normal och låg radonrisk.



Utsnitt ur kommunens radonriskkarta.  
Gul = normal radonrisk, Röd = hög risk.

Radonrisken är normal i  
Planändringsområdet (tunn röd linje).

### Förorenad mark

Planändringen rör förtätning av redan befintlig kvartersmark för bostäder. Det finns inga indikationer på markföroreningar i eller i närheten av området.

## Risk och säkerhet

### Risk för översvämningar

Planändringsområdet nås via en 2,4 km lång tillfartsväg - den enda landförbindelsen ut till Jagersö. Det ställs höga krav från samhället på tillfartsvägar som utgör ett områdes enda landförbindelse, både i dagens och framtidens klimat. Boverkets redovisar detta som att sannolikheten för översvämning behöver vara långt mindre än 1 gång på 200 år (1/200), med förslag om en återkomsttid på 1 gång på 10 000 år för att visa på de högt ställda funktionskraven på samhällsviktig infrastruktur.

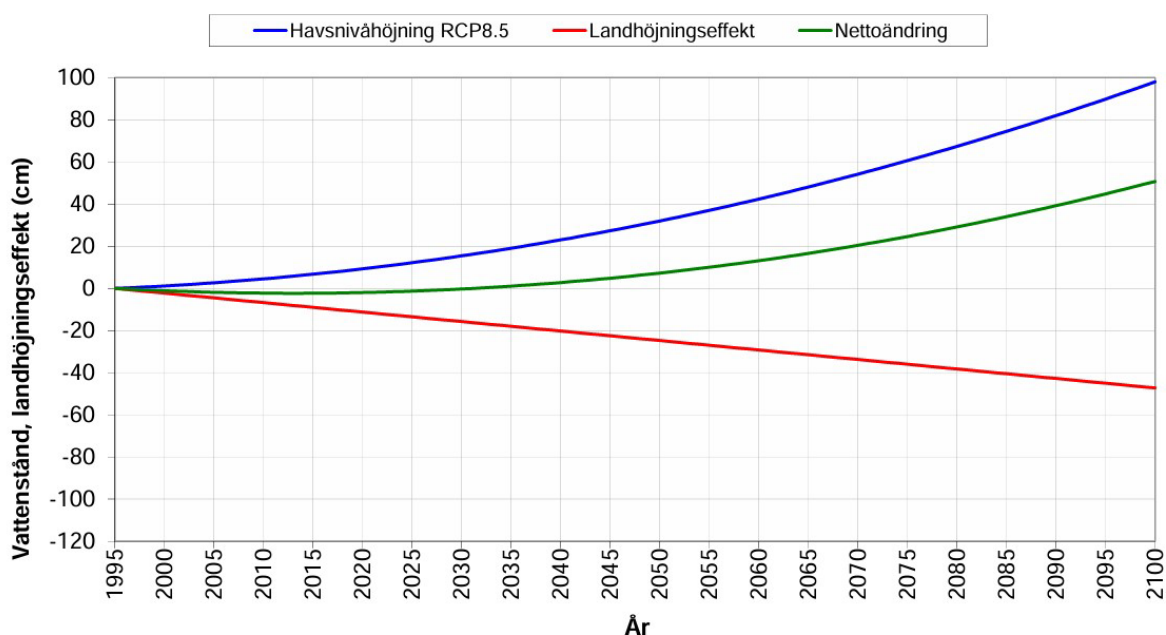
Höga vattenstånd i Östersjön bedömer kommunen utgör den helt dominerande risken för att planändringsområdet ska drabbas av översvämning. För att säkerställa tillgängligheten till planområdet har kommunen utrett risken för översvämning av tillfartsvägen till planområdet, se *PM Klimatanpassning av tillfartsväg*.

Stigande havsnivåer, på grund av den pågående klimatförändringen, riskerar på sikt att den enda tillfartsvägen till planändringsområdet översvämmas. Höga vattenstånd i Östersjön i kombination med en lågtryckspassage med vindar ifrån nord till sydost ger de högsta vattenstånden lokalt i Oxelösund. De högsta vattenstånden uppmäts vintertid.

Medelvattenytan i Östersjön (+8,3 cm i rikets höjdssystem RH2000 år 2025), som på grund av landhöjningen (0,46 cm/år) än så länge sjunker i Oxelösund, väntas stiga allt snabbare fram emot år 2100. Över tid gör detta översvämningar av tillfartsvägens körbanor både mer sannolika och alltmer långvariga. Prognosen för medelvattenståndets utveckling i Oxelösund är enligt SMHI att det år 2100 sannolikt kan nå nivån +54 cm i RH2000. Utvecklingen är dock osäker varför siffran anges i ett 83 % konfidensintervall mellan +31–85 cm i höjdsystemet RH2000; sannolikheten är alltså 83 % att medelvattenståndet är högst +85 cm år 2100. Det finns inte heller någonting som tyder på att havet skulle sluta stiga år 2100, då klimatförändringen är en process med stor tröghet.



Marviken 1995 - 2100



Prognos för havsnivåhöjningen för Marviken på södra sidan Bråviken. Nettoändring förutsatt +30 cm global höjning till år 2050 och +1 m global höjning till år 2100. (SMHI- rapport 2017-26)

Tillfartsvägen sträcker sig via den kommunala Jagersövägen och vidare längs den, till större delen, enskilt ägda Nötuddsvägen vilka båda har en lågt belägen delsträcka på som lägst +130 cm i rikets höjdsystem RH2000. Strax norr om Jagersöbron finns en delsträcka på Jagersövägen med en lägsta höjd på ca +150 cm i RH2000 vilket, givet ett mer vågutsatt läge, även den bedöms vara en lågt belägen vägsträcka.



*Tillfartsvägen sedd ifrån söder vid Nötuddsvägens passage av Trappviken. Vattenståndet var vid tidpunkten ca +27 cm enligt Sjöfartsverkets mätstation i Oxelösunds hamn.*

**Kommunens bedömning** är att det fram till ca år 2040 inte finns någon betydande risk för översvämning av tillfartsvägen till planändringsområdet. Detta baserat på SMHI:s bedömningar om ett teoretiskt Högsta beräknade havsvattenstånd och kommunens skattningar av lokalt vågpåslag längs tillfartsvägen utifrån observationer. Högsta beräknade havsvattenstånd har inte inträffat och saknar därför en återkomsttid, marginalen till ett vattenstånd med 200-års återkomsttid är cirka 30 cm. Nivån baseras på historiska stormar varför den inte är någon övre gräns för vattenståndet ens i dagens i klimat.

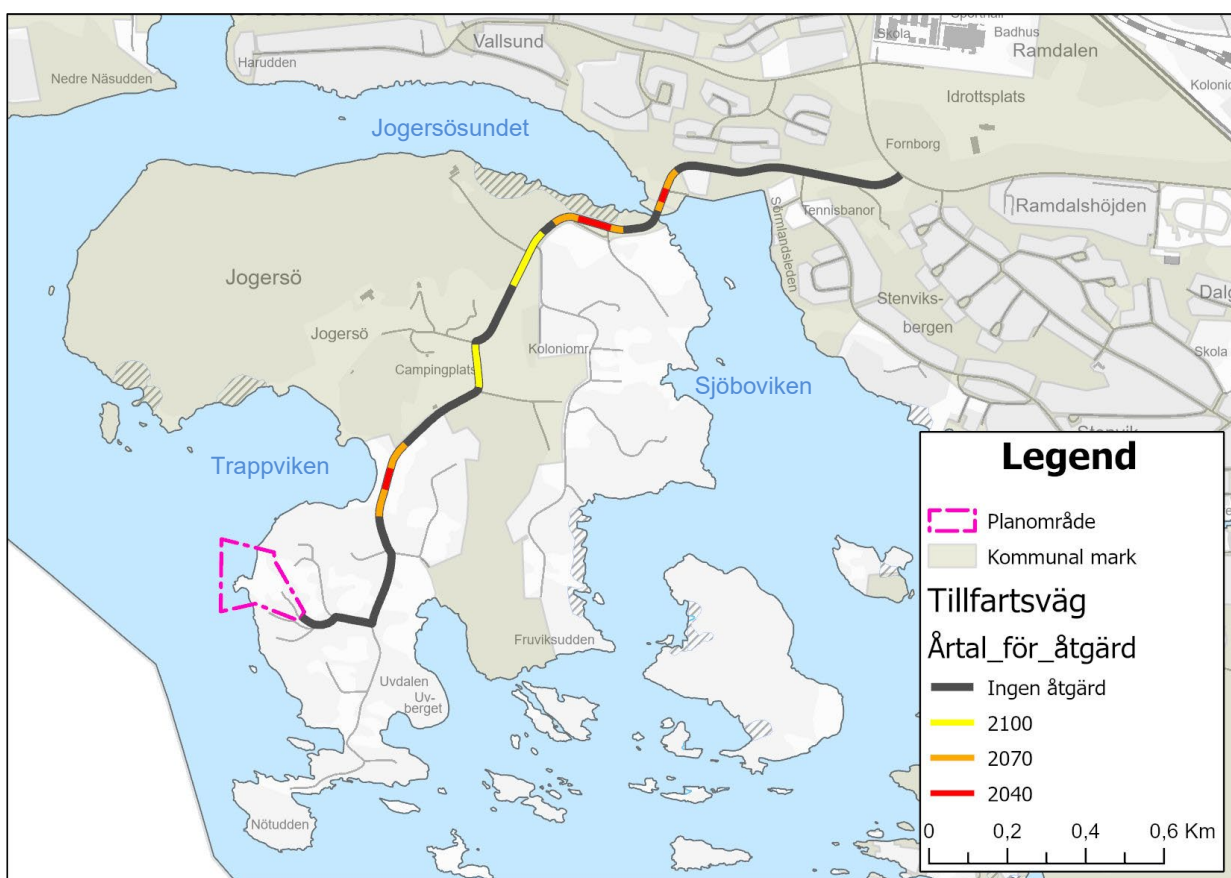
Tillfartsvägen bör höjas så att vägen inte översvämmas med mer än 15 cm vatten vid Högsta beräknade havsvattenstånd (år 2025 +136 cm, år 2100 beräknat till +196 cm i RH2000); vilket samtidigt innebär en minsta marginal till ett vattenstånd med 200-års återkomsttid på drygt 10 cm. En höjning av körbanan till lägst höjden +150 cm bedöms säkerställa tillfartsvägens funktion till minst år 2070. En höjning av körbanan till minst +200 cm bedöms säkerställa tillfartsvägen förbi år 2100. Prognoserna efter år 2100 är mycket osäkra varför det kan komma att krävas en höjning av körbanan till minst +250 cm för att, med rimlig säkerhet, långsiktigt skydda denna från funktionshämmande översvämning bortom år 2130, se karta på nästa sida. Norr om Jagersöbron bedöms vägen behöva höjas till minst +270 cm. Den totala höjningen av körbanan är alltså maximalt 1,2 meter.

Tillfartsvägen föreslås när den höjs få genomgående trummor, för avledning av dagvatten och utjämning av vattnets tryck på vägbanken, vilket skyddar vägen men inte bebyggelsen innanför den. Att bygga vägen som skyddsvall mot havet ställer helt andra krav på dimensionering och säkerhet och bedöms vara en betydligt kostsammare åtgärd. Att höja tillfartsvägen i etapper kan vara ett bra sätt att hantera osäkerheten i klimatprognoserna och därmed att kunna undvika onödigt stora och dyra investeringar.

Behovet av att klimatanpassa tillfartsvägen finns där oberoende av den nu aktuella planändringen. Både åtgärder av Jagersövägen och Nötuddsvägen bedöms ha planstöd, men i två olika gällande detaljplan. När vägen höjs väntas slänten kunna komma att sträcka sig

upp till ca 3 meter in på allmän park-/naturmark. Både kommunen, som ägare av fastigheten Jagersö 1:122 och vägföreningen, som ägare av väg- och naturfastigheten Jagersö 1:20, bedöms äga all mark som behövs till åtgärderna.

Tillfartsvägen havsnära passager är enligt SGU:s jordartskartan alla belägna inom ett område med gytjelera eller lergyttja och därmed inom ett geotekniskt aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart utifrån sitt strandnära läge. Geoteknisk undersökning, utöver vad som kan utläsas av Jordartskartan, har inte gjorts. Markens lutning är utöver vägens slänter svag varför en höjning av vägen inte bedöms innebära skredrisk. Marken kan antas vara erosionsbenägen, vilket behöver beaktas vid projekteringen.



*Karta över tillfartsvägen till planområdet med lågt belägna delsträckor färgkodade efter ungefärligt årtal de kan behöva höjas. Målhöjd minst +2,5 meter; norr om bron +2,7 meter i RH2000. Sträckor med åtgärd före år 2050 (rött) uppgår till totalt ca 180 meter, varav 60 meter avser väg med enskilt huvudmannaskap.*

Tillfartsvägen är belägen utanför planändringsområdet och i behov av åtgärder långt fram i tiden. Det är därför viktigt att klimatanpassningsbehovet hanteras som en prioriterad fråga i kommunens strategiska planering, exempelvis i framtida översiktsplanearbete.

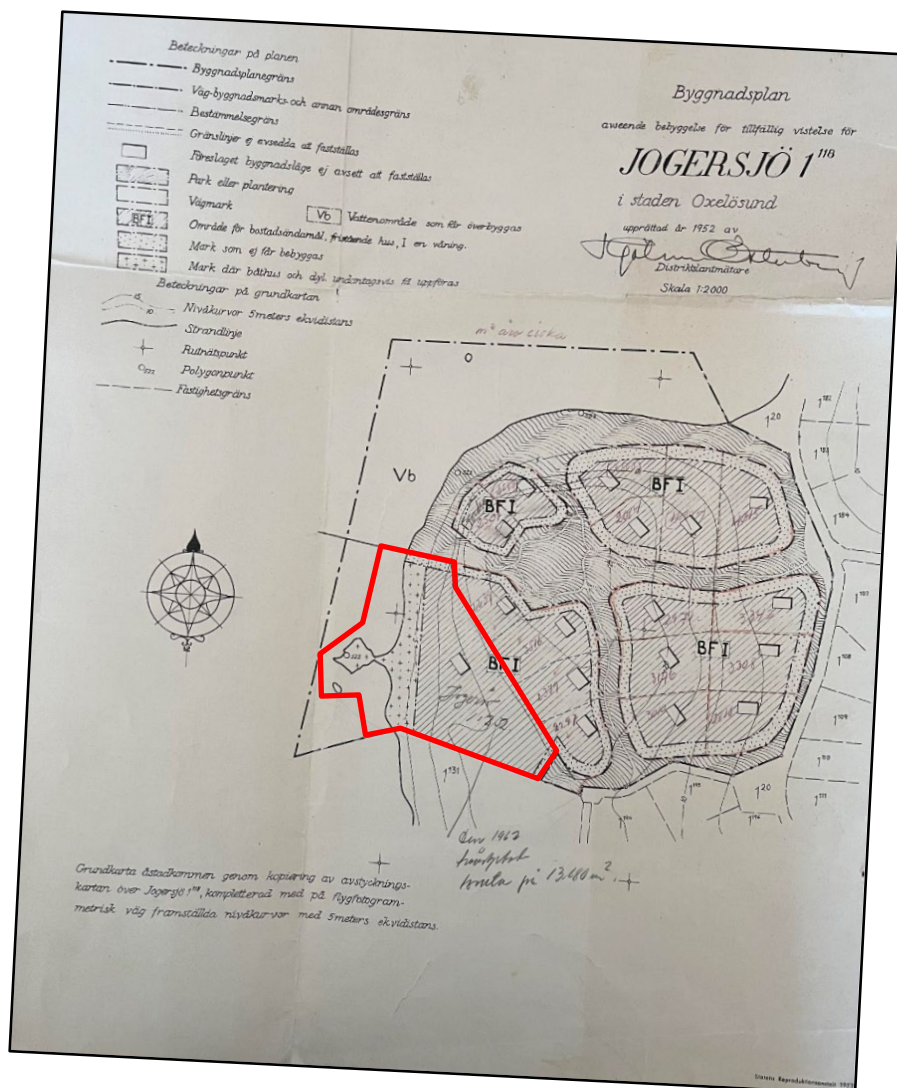
## Vattenområden

De fyra fastigheterna inom planändringsområdet har idag strand/klippa och bryggor på den egna fastigheten. Vattenområdet omgärdas av Tomtägareföreningen Jagersö 1:118:s vattenområden.

## Strandskydd

Strandskydd gäller inte inom planområdet. Planområdets kvartersmark planlades första gången i december 1953 då Länsstyrelsen i Södermanlands län fastställde en byggnadsplan för området. I *Byggnadsplan för Jagersjö 1:118* lades gränserna för allmän plats, vattenområde som får överbyggas och kvartersmark för bostäder ut.

Då det den 30 juni 1975 fanns en byggnadsplan över det aktuella området tolkar både kommunen och Länsstyrelsen det som att strandskydd aldrig införts på denna del av Jagersö. Strandskyddet behöver därför inte heller upphävas. Tas en ny detaljplan fram för området inträder dock, sedan år 2009, strandskydd automatiskt.



**Strandskydd har aldrig införts inom området för Byggnadsplan för Jagersjö 1:118.**

## Teknisk försörjning

Planändringsområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och el med mera. Jagersö är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Avfallshanteringen sker genom sophämtning vid anvisad plats längs Nötuddsvägen. Nya regler om fastighetsnära insamling gäller från 1 januari 2027, där avfallet ska sorteras och kunna hämtas i fler fraktioner och där kommunen övertar ansvaret för hanteringen.

## 5 PLANFÖRSLAG

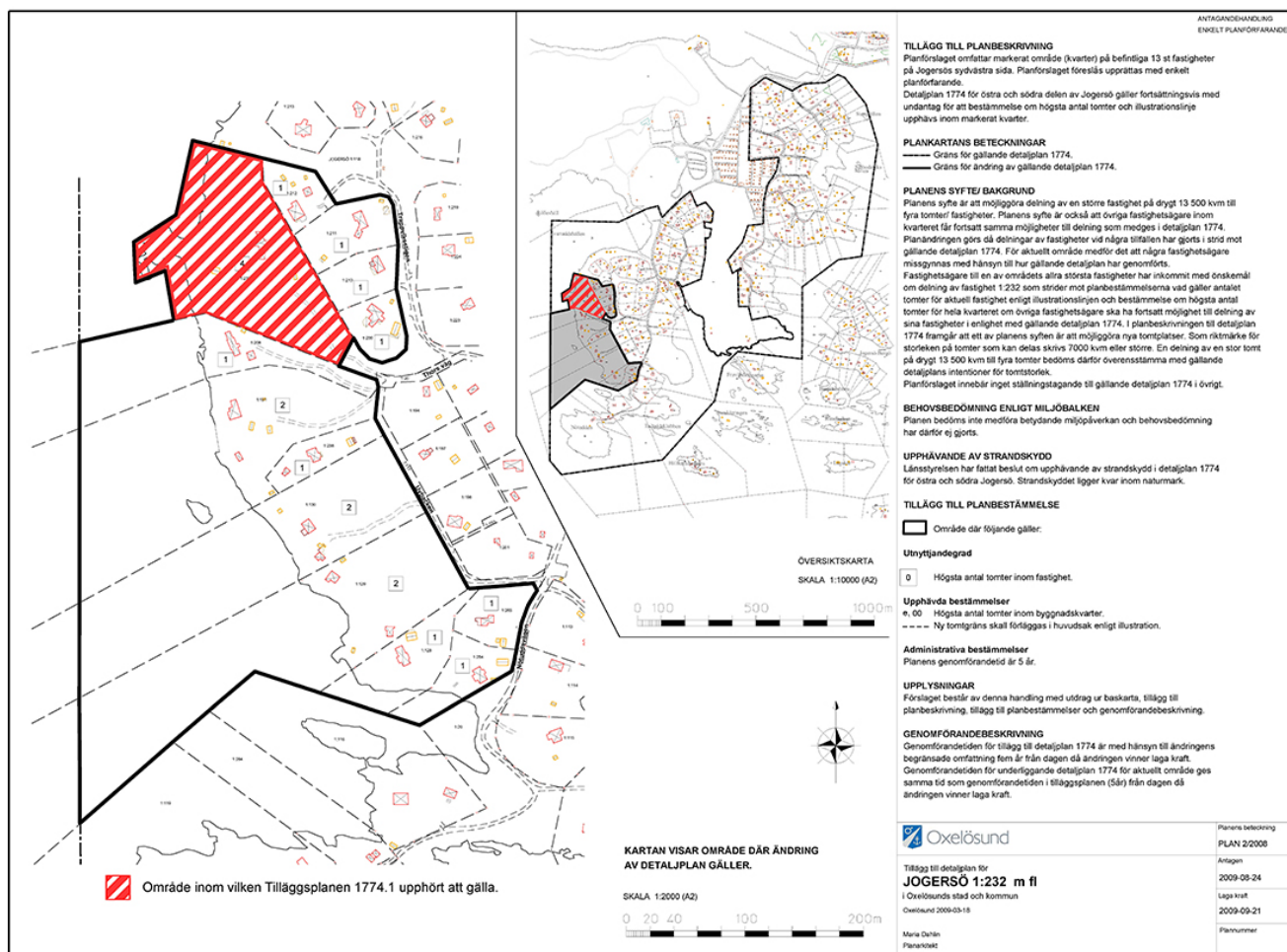
### Sammanfattning

Planändringsförslaget innebär att:

- Tilläggsplan 1774.1 med planbestämmelse upphävs inom planändringsområdet. Nu gällande detaljplan 1774 med planändringen gäller tills vidare.
- En minsta fastighetsstorlek (d1) införs, vilket möjliggör avstyckning till ytterligare 2 nya fastigheter inom planändringsområdet + 1 samfällighetsfastighet.
- Byggrätten utökas till högst 140 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad och 60 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnader.
- Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för fastigheters fortsatta nyttjande av Svartudden. Genom denna förutses bryggor och båtplats lösas gemensamt.

### Upphävande av del av tilläggsplan 1774.1

För att kunna medge fler avstyckade fastigheter i planändringsområdet behöver tilläggsplanen 1774.1, som idag reglerar fastighetsindelningen, upphävas för fastigheterna Jogersö 1:266–1:269, se nedan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden behöver därför fatta ett beslut om upphävande innan de kan fatta ett beslut om att anta planändringen.



*Tilläggsplan 1774.1 med planbestämmelser upphävs inom det rödstreckade området.*

## Planbestämmelser

### Användningsbestämmelser

|                      |                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>W</b>             | - Vattenområde.                                           |
| <b>W<sub>4</sub></b> | - Vattenområde som får överbyggas. Max 1 brygganläggning. |
| <b>W<sub>5</sub></b> | - Bryggor för gemensamt bruk. Max 2 brygganläggningar.    |

Regleringen av fastigheternas vattenområden behöver ändras för att möjliggöra för både enskilda och gemensamma bryggområden. Detta utan att antalet bryggor blir så många att det riskerar leda till att miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) inte följs.

|          |             |
|----------|-------------|
| <b>B</b> | - Bostäder. |
|----------|-------------|

Bostäder. I digitala detaljplaner måste alla bestämmelser kunna kopplas till en yta. Bestämmelsen är samma som i den underliggande detaljplanen.

### Egenskapsbestämmelser

#### Upphävda egenskapsbestämmelser inom planändringsområdet

- e<sub>1</sub> 00** - Högsta antal tomter inom byggnadskvarter.  
— — — — - Ny tomtgräns skall förläggas i huvudsak enligt illustration.

Upphävandena motiveras med att dessa bestämmelser redan är upphävda i nu gällande tilläggsplan 1774.1 vilken inom planändringsområdet ersätts av en planändring i den underliggande detaljplanen 1774. Bestämmelserna behöver därför upphävas på nytt för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet.

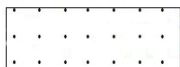
- e<sub>2</sub> 120** - Största byggnadsarea per fastighet: Huvudbyggnad.  
**e<sub>3</sub> 50** - Största byggnadsarea per fastighet: Gårdsbyggnad.

Upphävandet inom planändringsområdet motiveras med att det införs nya mer generösa bestämmelser gällande största byggnadsarea per fastighet, se e<sub>6</sub> och e<sub>7</sub>.

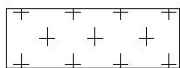
- e<sub>4</sub> 1** - Högsta antal hus per fastighet: Huvudbyggnad.  
**e<sub>5</sub> 2** - Högsta antal hus per fastighet: Gårdsbyggnad.

Upphävandena motiveras med att begränsningen av antalet byggnader inte längre bedöms vara motiverade. Att kunna fördela byggrätten på flera byggnader underlättar bebyggelsens anpassning till landskapet vid nybyggnation och bevarandet av äldre byggnader när det byggs nytt.

### **Nya eller utökade egenskapsbestämmelser inom planändringsområdet**



**Prickmark** - Marken får inte förses med byggnad



**Korsmark** - Marken får endast förses med sjöbodar och bastur

Prickmarken på Svartudden har på grund av landhöjningen behövt utökas. Intentionen är fortsatt att udden ska hållas fri från bebyggelse. Ett stråk med prickmark har även förts in mot grannfastigheter i öster för att minska påverkan på dessa.

Nu gällande detaljplan innehåller områden med korsmark, för mark som endast får bebyggas med sjöbodar och bastur. Marken ut mot Svartudden har reglerats med korsmark i syfte att möjliggöra för detsamma, samtidigt som annan bebyggelse vore olämpligt med hänsyn till vyerna ut mot havet.

### **Fastighetsstorlek:**

**d<sub>1</sub> 0,0** - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>.

Bestämmelsen avser fastighetens landarea. För att medge avstyckningar ner mot 1400 kvadratmeter behöver fastighetsstorleken regleras mer precist än tidigare. Nybildade fastigheter på ca 1400 kvadratmeter landarea finns sedan tidigare på sydvästra Jögersö.

**Byggrätt** (Bestämmelserna ersätter gällande detaljplans bestämmelser inom området):

**e<sub>6</sub>** - Största byggnadsarea är totalt 140 m<sup>2</sup> per fastighet för huvudbyggnader.

**e<sub>7</sub>** - Största byggnadsarea är totalt 60 m<sup>2</sup> per fastighet för komplementbyggnader.

Större huvudbyggnader än 120 kvadratmeter byggnadsarea har funnits länge inom nu gällande detaljplan efter att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gett bygglov med vad som bedömts som mindre avvikelser. Kommunen bedömer att 140 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad är en lämplig största byggrätt.

60 kvadratmeter komplementbyggnader ger möjlighet till gäststuga, garage, förråd eller liknande fördelade på en eller flera byggnader.

### **Utformning**

**h<sub>1</sub>** - Högsta höjd på byggnadsverk är given som "1 – Antal våningar". Bestämmelsen har inte tolkats då planbestämmelsen fortsatt gäller inom detaljplanen.

Högsta höjd på byggnader är fortsatt 1 våning inom hela detaljplanen.

### **Utformning**

**f<sub>1</sub>** - Suterrängvåning medges där terrängen ger naturliga förutsättningar för det.

Utöver byggnadshöjden 1 våning medges om lämpligt en suterrängvåning. Byggnader ska anpassas till terrängen i syfte att värna om områdets karaktär. Se mer på sidan 27.

Fortsättning på nästa sida.

**b<sub>1</sub>** - *Lägsta grundläggningsnivå är +2,5 meter över angivet nollplan för byggnad med bostadsfunktion.*

En lägsta grundläggningsnivå för byggnader med bostadsfunktion bedöms behövas på Jagersö för att undvika att byggnader av större vikt i framtiden utsätts för skada från höga vattenstånd i Östersjön. Nivån +2,5 meter i höjdsystemet RH2000 meter är vald utifrån försiktighetsprincipen. Avsteg får göras i det fall utredning kan visa på att den aktuella platsen för byggnationen har en lägre risk att utsättas för översvämning.

Bostadsfastigheterna inom planändringsområdet hör till de mindre utsatta på Jagersö, men kommunen inför en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå i alla kustnära detaljplaner, när de ändras eller ersätts.

**Gemensamhetsanläggning** (Begränsas av sekundär egenskapsgräns):

**g<sub>1</sub>** - *Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och gemensamma ledningar.*

Omfattar och synliggör ytor för befintliga gemensamhetsanläggningar.

**g<sub>2</sub>** - *Markreservat för gemensamhetsanläggning för Svartudden med bryggor.*

**g<sub>3</sub>** - *Markreservat för gemensamhetsanläggning för Svartudden med bryggor.*

När Svartudden ska nyttjas av inte mindre än 4 olika fastigheter bedömer kommunen det som lämpligt att udden övergår i en gemensamhetsanläggning, med möjlighet att bilda en samfällighetsfastighet för udden och stranden. Bryggor, båtplats och bodar ska uppföras samfällt för att minimera påverkan på Marsviken.

**Genomförandetid**

*Genomförandetiden är 5 år inom hela planändringsområdet från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Se mer under Kapitel 6.*

**Föreslagen bebyggelse**

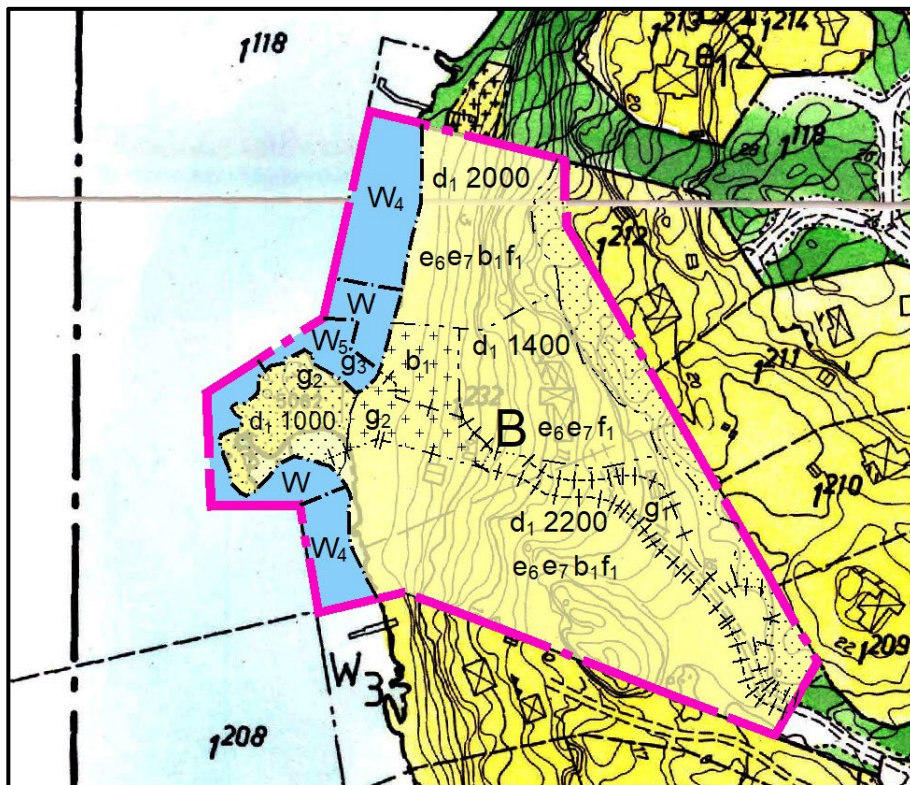
Planändringen innebär att Jagersö 1:267 kan styckas av till ytterligare 1 bostadsfastighet. En helt ny byggrätt möjliggörs därmed nedanför fastigheten Jagersö 1:212. Planändringen innebär därtill att bebyggelsen på Jagersö 1:268 kan delas upp så att de två huvudbyggnaderna hamnar på varsin fastighet. Detta frigör ytterligare byggrätt som i detta fall fördelas på de två fastigheterna.

**Illustrationsplan**

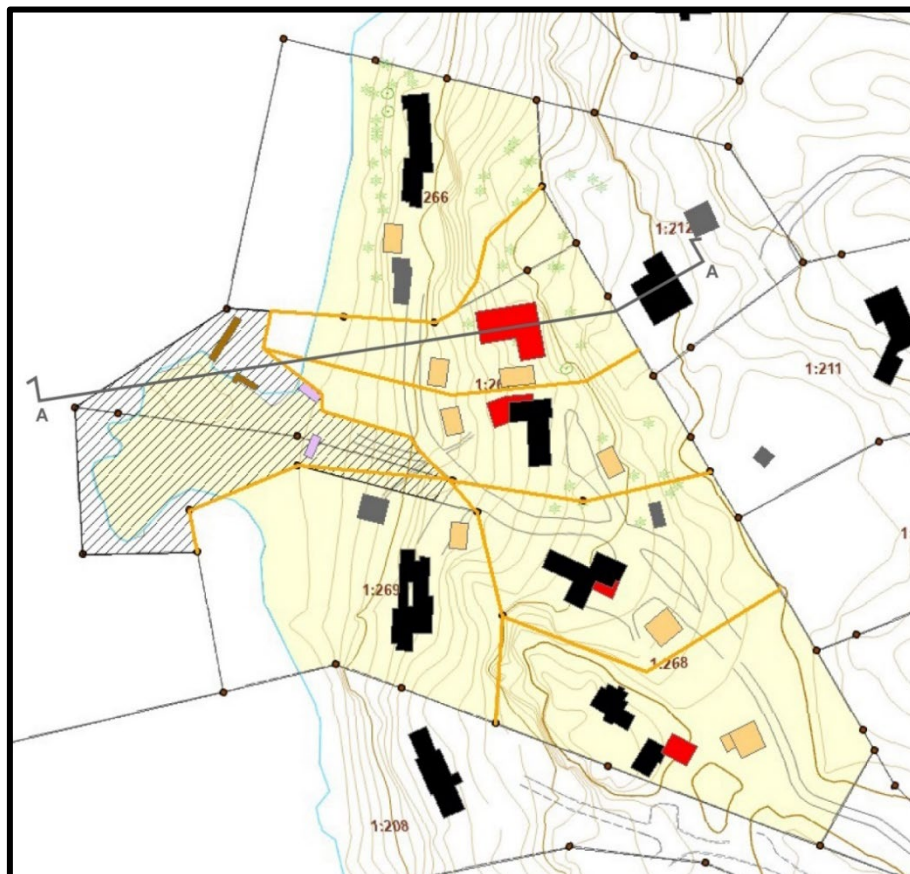
I illustrationsplanen på nästa sida illustreras befintlig och ny byggrätt som möjliggörs av planförslaget, samt exempel på möjliga förändringar av fastighetsindelningen (gula linjer). Svart och grå är befintliga byggnader. Röd och beige är ett sätt att bygga ut enligt den nya byggrätten. Det streckade området är en möjlig avgränsning för en framtida gemensamhetsanläggning bryggor och båtplats med mera på Svartudden. I svagt lila syns bodar/bastur och i brunt ett sätt att tillskapa gemensamma bryggor vid Svartudden. I ljusblått syns nationell strandlinje, NSL och i grönt större träd i området, främst barrträd.

**Sektion**

I sektionen på nästa uppslag visas i streckat rött ett exempel på hur en huvudbyggnad i 1 våning på 140 kvadratmeter och suterrängvåning kan inpassas i terrängen. Byggnadshöjden är oförändrad mot nu gällande detaljplan.



*Planändringsområdet, utsnitt ur plankartan. Ej skalenlig.*



*Illustrationsplan. Sektion längs sektionslinje A-A på nästa sida.*



*Sektion A-A genom norra delarna av fastigheten Jagersö 1:267, som ger en anvisning om möjlig skala på huvudbyggnaden. Befintliga huvudbyggnader syns i svart.*

### Suterrängvåning

Nu gällande detaljplan möjliggör för suterrängvåningar där Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden så bedömer det lämpligt. Planändringen innebär att möjligheten till suterrängvåning förtydligas; att detta medges när terrängen ger naturliga förutsättningar för det.



*Exempel på befintliga suterränghus på Jagersö. Den högra bilden visar den norra huvudbyggnaden på fastigheten Jagersö 1:268 i planändringsområdet.*

### Tillfart

Planförslaget möjliggör att tillfart till den nya fastigheten, som kan styckas av från Jagersö 1:267, sker över stamfastigheten. Detta föreslås i så fall genom bildandet av ett servitut för utfart till höger (öster om) om den befintliga huvudbyggnaden.



*Foto över norra delarna av Jagersö 1:267 och möjlig utfart för en ny fastighet.*

### **Sophantering**

Kommunen, genom Oxelö energi, kommer under 2026 att anvisa platser för fastighetsnära insamling året runt. Arbetet sker i enlighet med styrdokumentet *Renhållningsordning – Föreskrifter om avfallshantering för Nyköpings och Oxelösunds kommuner* som antogs av kommunmäktige 2025-09-10. Bärighet, vägbredd, lutning och möjlighet att vända renhållningsfordon är avgörande aspekter som kommer att beaktas.

## **6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Beslut om:

Samråd        maj-juni 2025

Granskning   januari-februari 2026

Antagande    mars 2026

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden inom planändringsområdet är **5** år från och med 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.

Den korta genomförandetiden kommer sig att det rör sig om en planändring där detaljplanen med kort varsel kan behöva ändras igen och eventuellt ersättas helt.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Detaljplaneändringen omfattar ingen allmän plats. Huvudmannaskapet för allmänna platser i närområdet är enskilt i nu gällande detaljplan.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Detaljplanen anger inte exakt hur fastighetsindelningen ska ske utan ger ramarna för den genom att ange bestämmelser om minsta tillåten fastighetsstorlek. Bestämmelsen avser arean för den del av fastigheten som utgörs av land.

#### **Fastighetsbildning**

All fastighetsbildning sker på initiativ av- och bekostas av fastighetsägarna. Det är Lantmäteriet som genomför avstyckningar och andra former av fastighetsregleringar. Myndigheten genomför dessa utifrån bestämmelserna i den rättsligt bindande plankartan och utifrån det yrkande som fastighetsägarna gör avseende innehåll.

Detaljplanen ger möjlighet till att bilda ytterligare 2 bostadsfastigheter inom planändringsområdet, med innebörden att Jagersö 1:267 och 1:268 vardera medges 1 avstyckning. För att underlätta bildandet av en användbar fastighet på Jagersö 1:267 ger detaljplanen möjlighet att överföra upp till ca 400 kvadratmeter mark från Jagersö 1:266.

Vid fastighetsbildningen kan det bli aktuellt att även ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar, GA, för att i dessa införliva eventuella nya områden som kommer att betraktas gemensamma - till exempel utökning av vägområde eller VA-ledningar. Detta görs genom en anläggningsförrättning, i vilken alla delägande fastigheter blir sakägare.

En gemensamhetsanläggning, GA, avses bildas för Svartudden med tillhörande vatten- och bryggområden i ungefärlig utsträckning enligt  $g_2$  och  $g_3$ -bestämmelsen i plankartan, som avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Syftet är att både stamfastigheter och nybildade fastigheter ska ha åtkomst till och bestämmanderätt över Svartudden. Skötsel föreslås ske genom delägarförvaltning, vilket kräver att alla parter är överens vid beslut. Syftet med GA:n är också att minimera detaljplanens totala miljöpåverkan på vattenförekomsten Marsviken, för vilket det krävs att antalet bryggor begränsas. Rätten att nyttja Svartudden ska säkerställas med servitut; inte minst fastigheternas rätt till en båtplats.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna Jagersö 1:266–1:269 omfattas av följande 3 gemensamhetsanläggningar:

| Akt nr/dnr:  | Ägare:                  | Ändamål:   |
|--------------|-------------------------|------------|
| Jagersö GA:1 | Jagersö vägsamfällighet | Väg        |
| Jagersö GA:4 | Jagersö 1:266–1:269     | Utfartsväg |
| Jagersö GA:5 | Jagersö 1:266–1:269     | VA-ledning |

Planändringsområdet berörs (februari 2026) av 3 gemensamhetsanläggningar (GA). Nybildade fastigheter föreslås ingå (få del) i samma gemensamhetsanläggningar som stamfastigheten. Förrättningar bekostas av fastighetsägaren.

### Rättigheter

Fastigheterna Jagersö 1:266–1:269 omfattas i varierande grad av följande 8 rättigheter:

| Akt nr/dnr:   | Typ:             | Förmån för:         | Belastning för:                 | Status: | Ändamål:      |
|---------------|------------------|---------------------|---------------------------------|---------|---------------|
| 0481-07/13.1  | Officialservitut | Jagersö 1:266       | Jagersö 1:267                   | Levande | Vattenledning |
| 0481-07/13.2  | Officialservitut | Jagersö 1:266       | Jagersö 1:267                   | Levande | Avlopp        |
| 0481-07/13.3  | Officialservitut | Jagersö 1:268       | Jagersö 1:267                   | Levande | Vattenledning |
| 0481-07/13.4  | Officialservitut | Jagersö 1:268       | Jagersö 1:267                   | Levande | Avlopp        |
| 0481-07/13.5  | Officialservitut | Jagersö 1:269       | Jagersö 1:267;<br>Jagersö 1:268 | Levande | Vattenledning |
| 0481-07/13.6  | Officialservitut | Jagersö 1:269       | Jagersö 1:267;<br>Jagersö 1:268 | Levande | Avlopp        |
| 0481-07/13.7  | Officialservitut | Jagersö 1:266       | Jagersö 1:267                   | Levande | Väg           |
| 04-NIK-1384.1 | Officialservitut | Jagersö 1:266–1:269 | Jagersö 1:20;<br>Jagersö 1:118  | Levande | Väg           |



*Lantmäteriets rättighetsskikt. Servitut för väg, vattenledning och avlopp (rosa), gemensamhetsanläggningar för väg och vatten- och avlopp (grönt). Avtalsnyttjanderätter redovisas inte.*

## 7 KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGENS GENOMFÖRANDE

### Fastighetskonsekvenser

Fastigheterna Jagersö 1:267 och 1:268 har givits en minsta tillåten landarea på 1400 m<sup>2</sup> respektive 2200 m<sup>2</sup> vilken möjliggör 1 avstyckning vardera. Dessa 2 nya fastigheter ges andel i gemensamhetsanläggningarna Jagersö GA:1, Jagersö GA:4 och Jagersö GA:5.

Fastigheterna Jagersö 1:266 och i mindre grad 1:269 har givits en minsta tillåten landarea som är mindre än deras nuvarande area. Detta medger viss flexibilitet vid avstyckningarna på grannfastigheterna, då det möjliggör att ca 100–400 kvadratmeter mark kan överföras mellan fastigheter utan att det strider mot detaljplanens bestämmelser.

På Svartudden föreslås det inrättas en ny gemensamhetsanläggning i syfte att göra udden till en gemensam resurs för stamfastigheter och nybildade fastigheter. Detta innebär att udden, idag delad mellan Jagersö 1:267 och 1:268, avses övergå i ett gemensamt nyttjande och drift med 4 fastigheter i delägarförvaltning. Servitut ersätter fastighetsgränser som styrande för hur- och av vilka Svartudden får nyttjas. Gemensamhetsanläggningen kan också styckas av till en samfällighetsfastighet med en minsta fastighetsarea på 1000 m<sup>2</sup> landarea.

Vid avstyckningen av Jagersö 1:267 föreslås att tillfart till den nya fastigheten medges över stamfastigheten, via antingen ett skaft eller bildande av ett servitut öster om befintlig huvudbyggnad för utfart åt söder. Anledningen till detta är att en anslutning västerifrån sker via en mycket brant del av Thors väg som inte är farbar utan 4-hjulsdrift vid vinterväglag. Konsekvensen av skaftet eller servitutet skulle innebära en inskränkning i möjligheten att nyttja de nordöstra delarna av fastigheten Jagersö 1:267 som tomt.

### Redogörelse per bostadsfastighet

Nedan följer listor över möjliga areaförändringar per fastighet, utgående ifrån nuläget (december 2025) i jämförelse med illustrationsplanen för planförslaget på sidan 25 ovan.

#### Nuläge med planändring:

| Nr  | Fastighet                                                          | Landarea i utgångsläge (m <sup>2</sup> ) | Vattenarea i utgångsläge (m <sup>2</sup> ) | Totalarea i utgångsläge (m <sup>2</sup> ) | Minsta fastighetsarea - land |
|-----|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| 1.  | Jagersö 1:266                                                      | 2434                                     | 1393                                       | 3827                                      | 2000                         |
| 2a. | Jagersö 1:267                                                      | 3910                                     | 622                                        | 4532                                      | 1400                         |
| 3a. | Jagersö 1:268                                                      | 5901                                     | 639                                        | 6540                                      | 2200                         |
| 4.  | Jagersö 1:269                                                      | 2302                                     | 807                                        | 3109                                      | 2200                         |
| 5.  | Samfällighet för Svartudden med bryggor på Jagersö 1:267 och 1:268 | 0                                        | 0                                          | 0                                         | 1000                         |

#### Genomförande av planförslag enligt illustrationsplan:

| Nr  | Fastighet                                                          | Landarea i illustrationsplan (m <sup>2</sup> ) | Vattenarea i illustrationsplan (m <sup>2</sup> ) | Totalarea i illustrationsplan (m <sup>2</sup> ) | Förändring (m <sup>2</sup> )                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1.  | Jagersö 1:266                                                      | 2131                                           | 1393                                             | 3524                                            | -303 till 2b                                 |
| 2a. | Jagersö 1:267                                                      | 1839                                           | ca 23                                            | 1862                                            | -2534 varav 1541 till 2b och -993 till 5.    |
| 2b. | Avstyckning av Jagersö 1:267                                       | 1744 (1441)*                                   | ca 100                                           | 1844 (1541)*                                    | +1744, varav +1541 från 2a och +303 från 1.  |
| 3a. | Jagersö 1:268                                                      | 2206                                           | 0                                                | 2206                                            | -2910 till 3b, -125 till 4 och -1434 till 5. |
| 3b. | Avstyckning av Jagersö 1:268                                       | 2910                                           | 0                                                | 2910                                            | +2910 från 3a.                               |
| 4.  | Jagersö 1:269                                                      | 2427                                           | 807                                              | 3235                                            | +125 från 3a.                                |
| 5.  | Samfällighet för Svartudden med bryggor på Jagersö 1:267 och 1:268 | 1289 varav 494 på Jagersö 2a och 795 på 3a     | 1138 varav 499 på 2a och 639 på 3a.              | 2427 varav 993 på 2a och 1434 på 3a.            | +2427 varav +993 från 2a och +1434 från 3a.  |

\*Area utan överföring av mark från Jagersö 1:266.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till Jagersö 1:266–1:269.

### Ersättningsrätt

Då all mark inom planändringsområdet är privatägd kvartersmark och all exploatering sker på fastighetsägarnas initiativ finns ingen rätt till ersättning ifrån kommunen för upplevd ekonomisk skada.

### Klimatanpassning av tillfartsväg

Kommunen bedömer att ca 120 meter av Jagersövägens- och 60 meter av Nötuddsvägens körbanor behöver höjas med minst 20 centimeter före år 2050, se karta på sidan 19.

Behovet av klimatanpassning av vägarna finns oavsett planändring eller inte.

Nötuddsvägen sköts av en vägförening under enskilt huvudmannaskap, varför medel för åtgärden kan behöva sättas av i god tid. Planförslaget möjliggör för att föreningen ska kunna få ytterligare 2 medlemmar som kostnaden kan fördelas på. Idag (november 2025) finns inga statliga bidrag till vägföreningar för klimatanpassningsåtgärder.

## Sociala frågor

Oxelösunds kommun arbetade under åren 2017–2020 fram en ny detaljplan i syfte att ersätta hela den nu gällande detaljplanen. Kommunfullmäktiges beslut i december 2020 att anta detaljplanen stoppades slutligen på högsta nivå genom Regeringens beslut om att upphäva beslutet och hela den nya detaljplanen. Den nu aktuella planändringen medger större bygg rätt och, med få undantag, även en mindre minsta fastighetsstorlek än på resten av Jagersö. Kommunens inriktning är dock att generösare bestämmelser ska arbetas in i framtida planändringar och eventuell ny detaljplan på östra och södra Jagersö; en successiv ersättning av detaljplanen från 1991.

## Miljöfrågor

Detaljplanen möjliggör endast 1 helt ny full bygg rätt i planområdet. Planförslagets utformning och intention är att både nya och gamla fastighetsägare ska kunna samnyttja bryggor på Svartudden i syfte att minimera påverkan på vattenlevande organismer i Marsviken. Dagvattnet har korta rinnvägar genom planändringsområdet som till stor del består av natur. Naturlig rening och fördröjning av dagvatten sker redan idag; planförslagets nya områden med byggförbud och mark som enbart får bebyggas med mindre bodar bedöms bidra positivt till denna kapacitet. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte försämrar chanserna att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten i Marsviken till år 2039.

## MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

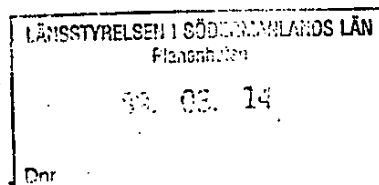
Göran Deurell  
Planarkitekt

JOGERSÖ, ÖSTRA OCH SÖDRA DELEN

1 (4)

Oxelösunds kommun

Södermanlands län



Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

## PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta, skala 1:2 000 med planbestämmelser

Beskrivning

Illustrationsplan, skala 1:10 000

Samrådsredovisning

Genomförandebeskrivning

Vatten- och avloppsutredning

Riktlinjer för anläggande av enskilda vägar

Grundkarta, skala 1:2 000

Fastighetsförteckning

Karta utvisande förslag till upphävt strandskydd

## Planens syfte

## Huvuddrag

Planförslaget syftar till att legalisera befintlig bebyggelse, ge byggnadsnämnden och andra beslutsfattare ett bättre underlag för beslut i plan och byggfrågor samt att eliminera gällande byggnadsförbud för att ge möjlighet för fastighetsägare att genomföra aktuella eller framtida byggplaner.

Planförslaget syftar även till att bereda möjlighet att tillskapa ett tjugotal nya tomtplatser för bebyggelse.

## Plandata

Planområdet är beläget enligt figur 1. Avstånd till centrum är cirka 3 km.

Områdets totala areal omfattar cirka 123 ha varav 70 ha är landområde.

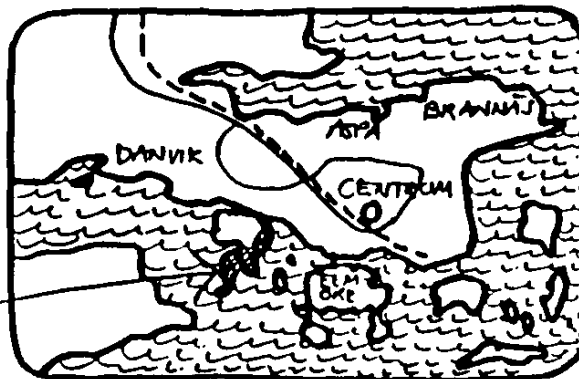
PLAN  
OMRÅDE

FIG 1

## Planeringsförut- sättningar

### Befintliga planer

---

Planområdet är i kommunens antagna generalplan redovisat för fritidsbebyggelse.

Följande detaljplaner och bestämmelser gäller för området och närmast angränsande mark:

Stadsplan för del av Jogersö 1:122 m fl fastställd den 17 maj 1966.

Byggnadsplan för Jogersö 1:118 fastställd den 23 december 1953.

Avstyckningsplan för Jogersö 1:20 - 1:22 fastställd den 31 augusti 1939. Mindre ändringar har utförts åren 1941 - 1943.

Strandskyddsbestämmelser den 1 juli 1975.

Byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen utfärdat den 10 augusti 1970 gäller tills vidare.

### Kommunala ställningstaganden

---

Kommunstyrelsen har den 7 januari 1986 § 24 beslutat att fritidsbebyggelsen på Jogersö i princip skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Befintliga förhållanden

---

Inom planområdet finns 124 avstyckade fastigheter avsedda för fritidsbebyggelse. Fastigheterna är med enstaka undantag bebyggda med hus av varierande standard och omfattning. Fastigheterna varierar mellan 1 111 och 29 015 m<sup>2</sup>. Genomsnittstomten upptar en yta av cirka 3 800 m<sup>2</sup>.

Vissa fastigheter får sitt vatten från egna vattentäkter, men till den övervägande delen levererar kommunen sommarvatten.

Kvittblivning av avloppsvatten sker oftast medelst resorption. Av befintliga resorptionsanläggningar uppfyller knappast 15 % dagens miljökrav. En kartläggning av vatten- och avloppsfrågorna har utförts år 1980 av miljö- och hälsoskyddskontoret i samarbete med fastighetsägarna. Vattentoaletter med sluten tank förekommer i ett tiotal. I normalfallet är toalettfrågan löst genom TC, mulltoa eller dylikt.

Mark inom planområdet som ej utgör enskild tomtmark ägs av Oxelösunds kommun, vägsamfälligheten, kronan och tomtägarföreningen Jogersö 1:118

Terrängen inom planområdet är bitvis kuperad med nivåskillnader som varierar mellan 0 och 30 m över havsnivån. Undergrunden består till stora delar av berg.

Fasta fornlämningar finns ej registrerade inom planområdet.

Omgivande vattenområde är av god kvalitet. Möjlighet till bad finns antingen inom egen tomtmark, på vägsamfällighetens fastighet eller inom det närbelägna kommunala Jokersöbadet.

Allmänt tillgängliga motionsspår finns i dag inom planområdet.

## Planens innehåll

### Bebyggelseområden

Planförslaget överensstämmer med antagen generalplan.

Förslaget innebär att gällande fastighetsgränser bibehållits med mycket få undantag.

Genom uppdelning av eller avstyckning från de allra största privatägda tomterna > (7 000 m<sup>2</sup>) kan enligt förslaget ett tiotal nya tomtplatser tillskapas. Vissa av dessa kommer att kräva servitut för tillfartsväg.

På mark tillhörig kommunen och vägsamfälligheten har föreslagits nya tomtplatser i samma omfattning. Totalt medger planförslaget alltså tjugo, (20) nya tomtplatser.

Byggrätten för varje tomt har föreslagits uppgå till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsyta för gårdsbyggnader.

Förslaget tillåter bebyggelse i en våning utan vindsinredning. Där terrängen ger en naturlig anvisning kan suterrängsutnyttjande medges av byggnadsnämnden.

Förslag till upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser redovisas på särskild karta.

### Friområden

Allmän platsmark som saknar beskrivande text är avsedd att bibehållas som naturmark.

Öarna inom privatägt vattenområde samt större delen av Nötudden (Jokersö 1:119) avses kunna kvarligga i enskild ägo men med bibehållande av gällande strandskyddsbestämmelser enligt Naturvårdslagen. Detta innebär att marken kommer att vara tillgänglig för allmänheten i den utsträckning allmansrätten medger.

## Vägar och trafik

Befintligt vägsystem har bibehållits.

Inom delar av området har vägarna kraftiga lutningar, upp till 10 %.

De vägområden som finns redovisade i planförslaget ger möjlighet till förbättringar. Gatukontoret har utarbetat riktlinjer för vägarnas utformning som bilägges planförslaget som särskild handling.

Båtplatser för fastigheter utan egen vattenkontakt är idag utlagda vid bryggor inom vägsamfällighetens eller kommunens mark- och vattenområde. Genomförande av planförslaget innebär ingen förändring från dagsläget. Båtplatser för nybildade tomtplatser utan egen strand förutsätts kunna tillskapas inom de vattenområden med rätt till brygga som gränsar till den allmänna platsmarken utan att tillgängligheten till dessa områden försvåras.

Den rätt som planförslaget ger för utbyggnad av bryggor är avsedd endast för tomtägarnas och befintliga rättighetsinnehavares behov.

## Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Principförslag har upprättats av gatukontoret vilket bilägges planförslaget som särskild handling. Huvudledningar finns utbyggda i nära anslutning till planområdet.

En ökad utbyggnad, ökade vistelsetider och ökad användning av el för uppvärmning kommer att kräva utbyggnad och ombyggnad av elnätet.

### Plangenomförande

Se särskild genomförandebeskrivning.

### Samråd

Beträffande företagna samråd hänvisas till samrådsredovisning som bifogas som särskild handling.

Oxelösund den 1 oktober 1987

Bengt Holmkvist  
stadsarkitekt

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN<br>Planinheten<br>03. 14<br>D. |
|------------------------------------------------------------------|

JOGERSÖ, ÖSTRA OCH SÖDRA DELEN

Oxelösunds kommun

Södermanlands län

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

**TILLÄGG TILL  
BESKRIVNING**

Efter utställningen av planförslaget och beslut i byggnadsnämnden 1988-08-03 § 88, har plan-kartan reviderats på följande punkter:

- reducere av mark som ej får bebyggas (punkt-prickat område) inom fastigheterna Jogersö 1:66, 1:67, 1:68, 1:125, 1:175 och 1:191.
- utökning med ett "område med bryggor" (W<sub>2</sub>) i planområdets norra del, vid "Olleviksledens förlängning".

Den utförda revideringen avses hanteras med s k enkelt planförfarande.

I genomförandebeskrivningen har en redaktionell komplettering utförts avseende huvudman för allmän platsmark på fastigheten Jogersö 1:118.

Oxelösund den 15 augusti 1988

Bengt Holmkvist  
stadsarkitekt

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN<br>Planavdelningen |
| 11. 03. 14                                           |
| Dnr                                                  |

# Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

## GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Planområdet är utbyggt till allra största delen. Samtliga i planförslaget ingående tomter nås från befintligt vägsystem direkt eller via servitut utom fyra nytillkomna tomter i planområdets sydöstra del.

De delar som återstår i genomförandet är utbyggnad av vatten och avlopp, komplettering av befintligt byggnadsbestånd inom de ramar som planbestämmelserna anger samt nybyggnad av fritidshus inom de tjugotal tomtplatser som tillkommit.

Utbyggnaden av ledningar för vatten- och avlopp skall ske etappvis med kommunen som huvudman. Utbyggnaden beräknas starta år 1988 och genomföras under en femårsperiod. Omhändertagande av dagvatten förutsätts ske naturligt eller i lokala system och avses ej ingå i va-verksamhetsområdet. Övriga uppgifter framgår av den till planförslaget hörande va-utredningen.

När anslutning av fritidsfastigheterna till ledningsnätet kommer att ske blir beroende av de enskilda fastighetsägarnas önskemål och byggplaner. Krav på anslutning kommer att ställas i samband med bygglovprövning.

Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa. I va-utredningen finns tillämpnings-exempel redovisade. Kommunen tillhandahåller förbindelsepunkt vid tomtgräns. Ledningsutbyggnad inom tomtmark sker genom fastighetsägarens försorg och bekostas av denne.

Utbyggnad av befintligt elnät inom området som kan erfordras på längre sikt utförs av elverket i takt med uppkomna behov.

Vägsamfälligheten är huvudman för vägarna inom området. Underhåll och förbättringar av vägstandarden avses även fortsättningsvis ske i vägsamfällighetens regi. Kostnaderna fördelas enligt anvisningar i vägförrättningen.

Oxelösunds kommun

Utbyggnad av den nya bostadsgatan i områdets sydöstra del bekostas och utföres av kommunen varefter densamma överlämnas till vägsamfälligheten att ingå som en del i det totala vägnätet, utbyggnaden av bostadsgatan och vatten- och avloppsledningarna kommer att ske i ett sammanhang.

Fastighetsbildning vad avser nytillkomna tomtplatser sker på framställan från markägaren.

I dagsläget föreligger ett delat huvudmannaskap för de delar av planområdet som ej utgör tomtmark. Vägföreningen och kommunen ansvarar för sina respektive fastigheter (1:20, 1:118 och 1:122).

Planförslagets genomförande avses ej innebära någon förändring härvidlag.

Enstaka byggnader som är belägna på allmän mark avses rivas eller flyttas så snart gällande avtal om markupplåtelse löper ut eller när förhållandena i övrigt medger. Denna beskrivning har upprättats i samråd med gatu- och fastighetskontoren.

Oxelösund den 1 oktober 1987

Bengt Holmkvist  
stadsarkitekt