

2000-06-05

1 (4)

99 06 03

reviderad 99 09 20

Dnr 202-9272-1999

PLANBESKRIVNING - antagandehandling

81-4-009

# Detaljplan för del av fastigheten Stjärnholm 5:1 i Oxelösunds k:n - Lastudden etapp 1.

## Handlingar

Förutom planbeskrivningen hör till planförslaget också plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

## Planens syfte och huvuddrag

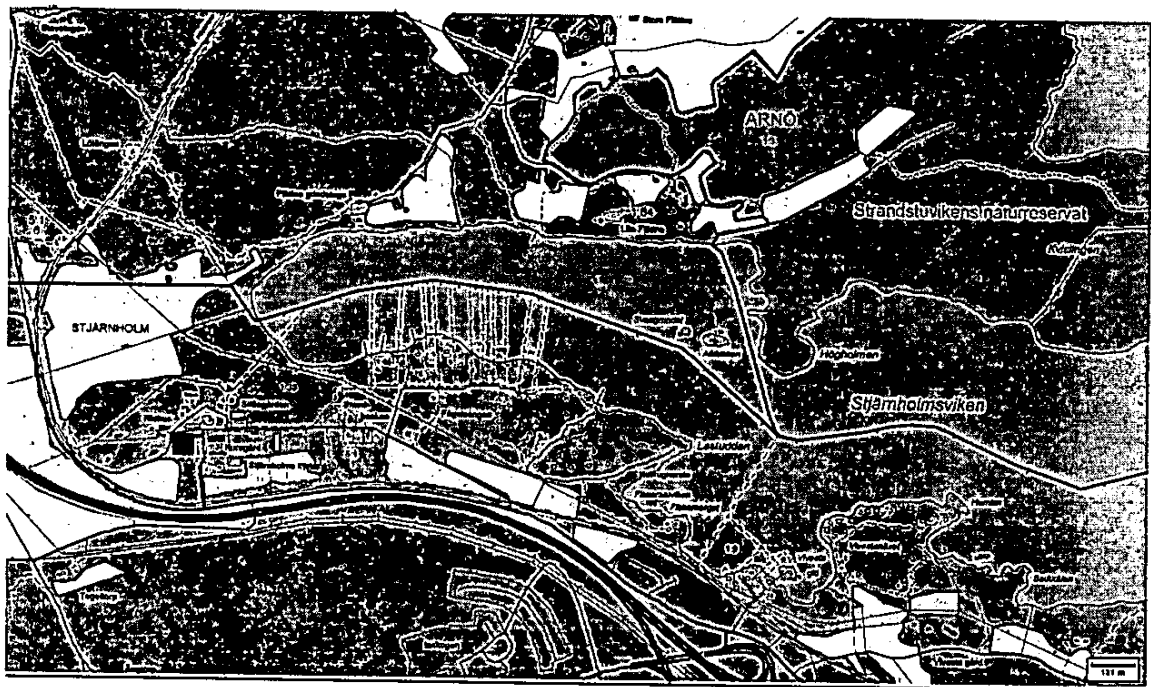
Syftet med planen är att i ett sammanhang se över och fastlägga tomtavgränsningar, tillåtna byggnadsareor etc inför eventuell försäljning av arrendetomter och eventuell framdragande av kommunala vatten- och avloppsledningar. Planområdet utgör etapp 1 i en planläggning av hela Lastudden.

Enligt förslaget ges möjlighet att avstycka tomter på ca 1500 - 2000 m<sup>2</sup> runt arrende- husen. Byggrätten för dessa fastigheter föreslås vara högst 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. För tomterna mot sjön, som är större, föreslås en byggrätt på 120 m<sup>2</sup> resp. 50 m<sup>2</sup>.

## Plandata

### Läge

Planområdet är beläget utmed Tegelbruksvägen inom Lastudden, ca 500 meter nordost om Stjärnholms stiftsgårds huvudbyggnad, se nedan.



**PLANBESKRIVNING - antagandehandling**

Areal

Planområdets areal är ca 20 hektar varav landarealen är ca 9 hektar.

Ägoförhållanden

Planområdet består till stor del av fastigheten Stjärnholm 5:1 som ägs av Oxelösunds kommun. De 11 fastigheter som ligger mot Stjärnholmsviken ägs av privatpersoner. Inom planområdet finns sju hus på ofri grund som ägs av privatpersoner.

**Tidigare ställningstaganden**

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 1990 anges att Lastudden ska vara ett område för "fritidsboende". Arbetet med översyn av översiktsplanen har nyligen påbörjats.

Detaljplaneprogram

Ett program för detaljplanearbetet har antagits av Miljö-bygg- och räddnings- nämnden under hösten 1998. Programmet är allmänt hållet och anger bl a att detaljplanen syftar till att fastlägga gränser mellan allmänna och enskilda intressen samt avgränsa lämpliga tomtplatser kring befintliga fritidshus. I programmet anges också att möjligheterna att tillskapa nya tomtplatser i vattennära lägen genom en måttlig förtätning ska studeras.

Strandskyddsbestämmelser

Strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken gäller för större delen av planområdet.

**Förutsättningar och förändringar**

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av kuperad skogsmark med en del berg i dagen. Marken sluttar, på vissa ställen brant, ned mot Stjärnholmsviken.

Geotekniska förhållanden

Markmaterialet består av ett humuslager och därunder ett moränlager. Avståndet till berg bedöms ej vara stort inom planområdet. I den skredriskartering som utförts av Räddningsverket är Lastudden ej ett område där skredrisk förekommer.

Radon

Ingen detaljerad kartläggning av områdets markradon har genomförts. I stort sett hela Sörmlandskusten ligger dock inom sk normalriskområde. Vid nybyggnation kan radonmätning utföras alternativt kan byggnationen ske radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Inom planområdet finns elva bebyggda fastigheter samt sju hus på ofri grund. Dessutom finns ett flertal komplementbyggnader. De flesta byggnaderna är äldre fritidshus men även nyare hus som bebos under hela året finns inom området.

**PLANBESKRIVNING - antagandehandling**

Båtplatser

Idag finns en brygga med båtplatser på kommunens mark omedelbart öster om fastigheten Stjärnholm 1:66. Dessa båtplatser förslås vara kvar. Fastigheterna som innefattar vatten i Stjärnholmsviken har egna bryggor.

Strövområde

Tegelbruksvägen utgör en del av det viktiga strövområdet runt Stjärnholm. Tanken är att möjlighet ska finnas att via Tegelbruksvägen ta sig österut till badplatsen. Standarden på denna förbindelse avgörs av den samfällighetsförening som föreslås bildas för området.

Gator och trafik

Tegelbruksvägen inom planområdet är en relativt smal och kuperad grusväg. Vägen bedöms ha en godtagbar standard idag men skulle t ex flera vilja nyttja vägen året om kan en standardhöjning krävas. I planen avsätts ett vägområde som möjliggör en viss standardhöjning i framtiden.

En bättre vändmöjlighet vid vägens slut bör anordnas. En vändplats kan anläggas på kommunens mark samt till mindre del på fastigheten Stjärnholm 1:66.

Vatten- och avlopp

Idag har flera av de privata fastigheterna (mot sjön) relativt hög standard på va-anläggningarna med BDT-infiltration, WC till sluten tank samt egna vattenbrunnar. Husen på ofri grund samt vissa av de privata fastigheterna har enkel va-standard med torrdass samt anslutning till det sommarvattensystem som finns inom området.

Fastigheten Stjärnholm 1:65 i västra delen av planområdet är ansluten till det kommunala va-nätet.

En utbyggnad av de kommunala va-ledningarna utmed hela Tegelbruksvägen är aktuell. Inga beslut är dock tagna om detta.

Avfall

Hushållsavfallet samt ev latrintunnor för området samlas i ett sophus på Tegelbruksvägen. Om ett större antal fastigheter i framtiden bebos permanent kan enskilda soptunnor bli aktuella.

El

El finns framdraget till området. Distributör är Oxelö Energi AB. Det kan bli aktuellt att förstärka ledningarnas kapacitet om området utnyttjas en större del av året.

Miljökonsekvenser

Den utökade byggrätten innebär sannolikt ett större tryck på området på sikt. Det är sannolikt att fler väljer att tillbringa mer tid i fritidshuset eller att bosätta sig permanent inom området.

**PLANBESKRIVNING - antagandehandling**

Större krav kommer därför att ställas på vatten- och avloppssystemen. Den planerade utbyggnaden av kommunala va-ledningar är därför positiv ur miljösynpunkt. Om utbyggnaden ej genomförs måste höga krav ställas på de lokala va-systemen.

En eventuell utökad tågtrafik söder om planområdet kan innebära ökat buller från järnvägen. I samband med planläggningen av området "Smedbacken" sydväst om planområdet gjordes år 1995 studier av bullersituationen med hänsyn till motorvägen och järnvägen. Uppmätta värden befanns ligga nära aktuella riktvärden varvid konstaterades att "bullerfrågan bör uppmärksammas vid placering och projektering av nya bostadshus". Eftersom "Lastudden - etapp 1" ligger mer än 100 meter längre ifrån järnvägen och byggnaderna är avskärmade av vegetation, berg eller andra byggnader bedöms bullerfrågan ej utgöra något allvarligt problem. Några nya byggrätter planeras ej heller inom planområdet. Vid eventuell ny bebyggelse som ska ersätta befintlig bör dock även här bullerfrågan penetreras i bygglovskedet.

Administrativa frågor

Byggrätten för komplementbyggnader föreslås vara någo större för tomterna vid Stjärnholmsviken än för arrendetomterna pga skillnad i storlek. De förstnämnda föreslås få en byggrätt på 120 m<sup>2</sup> för högst en huvudbyggnad och totalt 50 m<sup>2</sup> för högst två komplementbyggnader. Fastigheten Stjärnholm 1:65, som är mycket stor, har dock tidigare fått positivt förhandsbesked på en större byggnation. Denna fastighet föreslås därför få en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 100 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. För de mindre tomterna söder om Tegelbruksvägen föreslås att huvudbyggnad får vara maximalt 120 m<sup>2</sup> och högst två komplementbyggnader totalt får vara 40 m<sup>2</sup>. Vind får ej inredas.

Tegelbruksvägen, som ej är officiellt namnsatt av kommunen, föreslås få namnet Tegelbruksvägen.

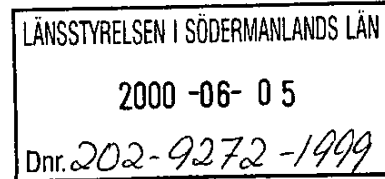
Planens genomförandetid föreslås vara tio år.

  
Stefan Sköldén  
plankonsult

Antagen av KF 1999-11-25  
Laga kraft 2000-05-19

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING- antagandehandling****Detaljplan för del av fastigheten Stjärnholm 5:1 i Oxelösunds k:n - Lastudden etapp 1.****Organisatoriska frågor**Tidplan

Planprocessen beräknas löpa på följande sätt:  
 Samråd: februari-april 1999  
 Utställning: juni-juli 1999  
 Antagande: september 1999  
 Laga kraft: oktober 1999



Genomförandet av planen kan därmed påbörjas i oktober eller november 1999.

Huvudmannaskap

Planförslaget innebär att kommunen ej är ansvarig för allmän platsmark såsom Tegelbruksvägen, gångväg och naturmark. Ansvariga blir därför fastighetsägarna inom området. Lämpligtvis inrättas Tegelbruksvägen och naturmarken som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen och förvaltas sedan av fastighetsägarna genom en samfällighetsförening. Medlemskap i en samfällighetsförening är knutet till fastigheten och ej till person. Genom att även övriga delar av Lastudden avses att planläggas kan ev gemensamhetsanläggningar innefatta större markområden än denna detaljplan. Detta utreds vid lantmäteriförrättningen.

**Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning

Den fastighetsbildning som kan bli aktuell är avstyckning av de sju "arrendetomterna". Dessutom kan viss marköverföring genom fastighetsreglering bli aktuell för att anpassa äldre tomter till detaljplanen. Vid en eventuell utbyggnad av vändplan föreslås en mindre del av fastigheten Stjärnholm 1:66 överlåtas till stamfastigheten alternativt upplåtas till gemensamhetsanläggningen. Ansökan samt kostnaden av fastighetsbildningen överenskomms mellan säljare och köpare av mark.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas som består av allmän platsmark såsom Tegelbruksvägen, naturmarken, gångvägar och eventuellt bryggor.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING- antagandehandling****Strandskydd**

För att underlätta handläggningen av bygglov inom området kommer kommunen att hos länsstyrelsen begära att strandskyddsbestämmelserna enligt Miljöbalken upphävs inom kvartersmarken.

**Tekniska frågor**


Någon omedelbar upprustning av Tegelbruksvägen är ej planerad. I planen ges dock förutsättningar att bredda vägen något samt att anlägga en vändplan eller vändslinga. Kommunen har även för avsikt att ansluta området till det kommunala vatten- och avlopps nätet. I samband med ledningsarbeten kan en viss standard- förbättring av vägen ske t.ex. en minskning av vägens lutning vid fastigheterna Stjärnholm 1:79 och 1:111,

**Ekonomiska frågor****Planekonomi**

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun och kommer att finansieras via försäljning av tomter inom området samt genom att planavgift enligt Plan – och bygglagen vid bygglov tas ut av dem som har nytta av planen.

**Anläggningar**

Hur en eventuell standardhöjning av Tegelbruksvägen i samband med arbeten med va-ledningar ska finansieras är ej beslutat i dagsläget.



Stefan Sköldén  
plankonsult