

**ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN för DANVIKS UDDE**  
omfattande fastigheterna Stjärnholm  
1:27, 1:39 -1:42, 1:44 -1:46, 1:146, 1:148 samt  
del av fastigheterna Stjärnholm 5:37 och 1:129  
i Oxelösunds kommun, Södermanlands län



*Danviks Udde*

**Handlingar**

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse

**ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN för DANVIKS UDDE**

omfattande fastigheterna Stjärnholm 1:27, 1:39-1:42, 1:44-1:46, 1:146, 1:148 samt del av fastigheterna Stjärnholm 5:37 och 1:129 i Oxelösunds kommun, Södermanlands län

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Planförslaget innehåller plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, gatukostnadsutredning, samrådsredogörelse samt utlåtande.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplaneprogram för Danviksudden utgör grunden för detaljplanläggningen. Syftet är att omvandla befintlig fritidsbebyggelse till bebyggelse för permanentboende anpassad efter naturens och terrängens förutsättningar och områdets karaktär. Syftet är också att ge möjlighet till begränsad förtätning av området.

Planen innebär att byggnadsmöjligheterna på fastigheterna ökas. Ambitionen är att områdets karaktär ska behållas. Därför förändras inte till exempel vägbredder eller byggnadernas våningsantal. Minsta tomtstorlek bestäms vilket ger förutsättningar att förtäta de större tomterna.

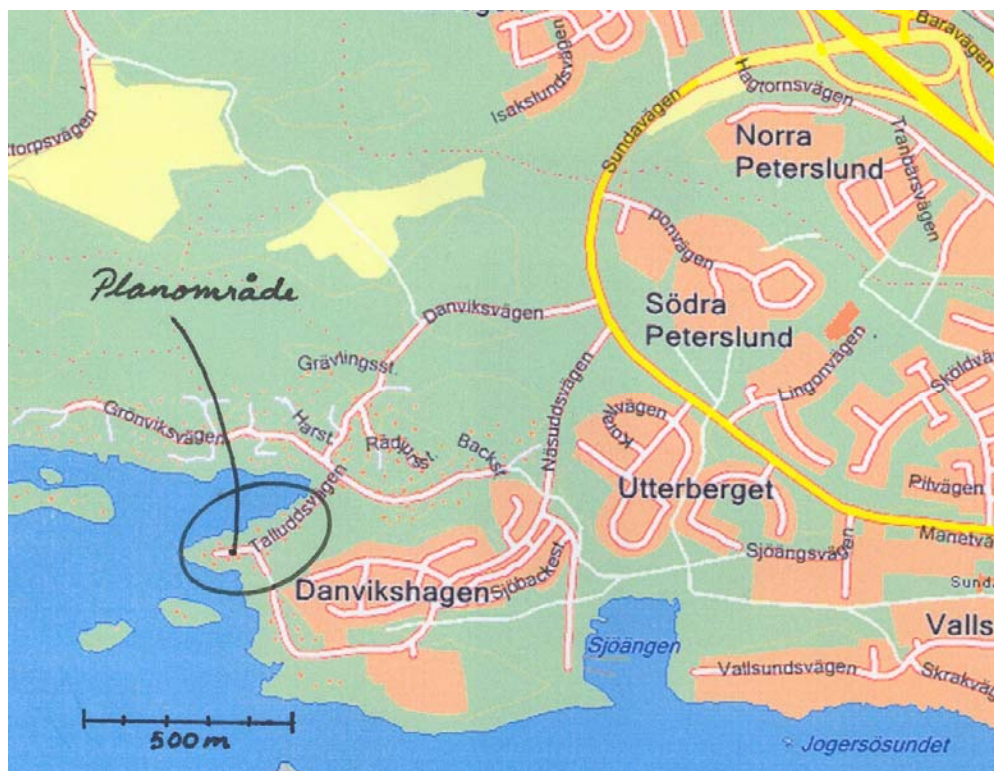
**AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt 3, 4, 5 och 6 kap Miljöbalken (MB). Inga riksintressen berörs. Se vidare under rubrik Miljökonsekvensbeskrivning.

**PLANDATA**

**Planområdets läge och areal**

Planområdet ligger cirka 5 km från Oxelösunds centrum. Området ligger nordväst om Danvikshagen och avgränsas i söder av parkmark mot bebyggelse vid Näsuddsvägen och Koltrastvägen, i väster och norr av Marsviken/Danviken och i öster St Danvik. Området omfattar en areal av cirka 5,2 hektar varav cirka 2,8 hektar vatten.



### Markägoförhållanden

Oxelösunds kommun äger Stjärnholm 5:37. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

### Historik

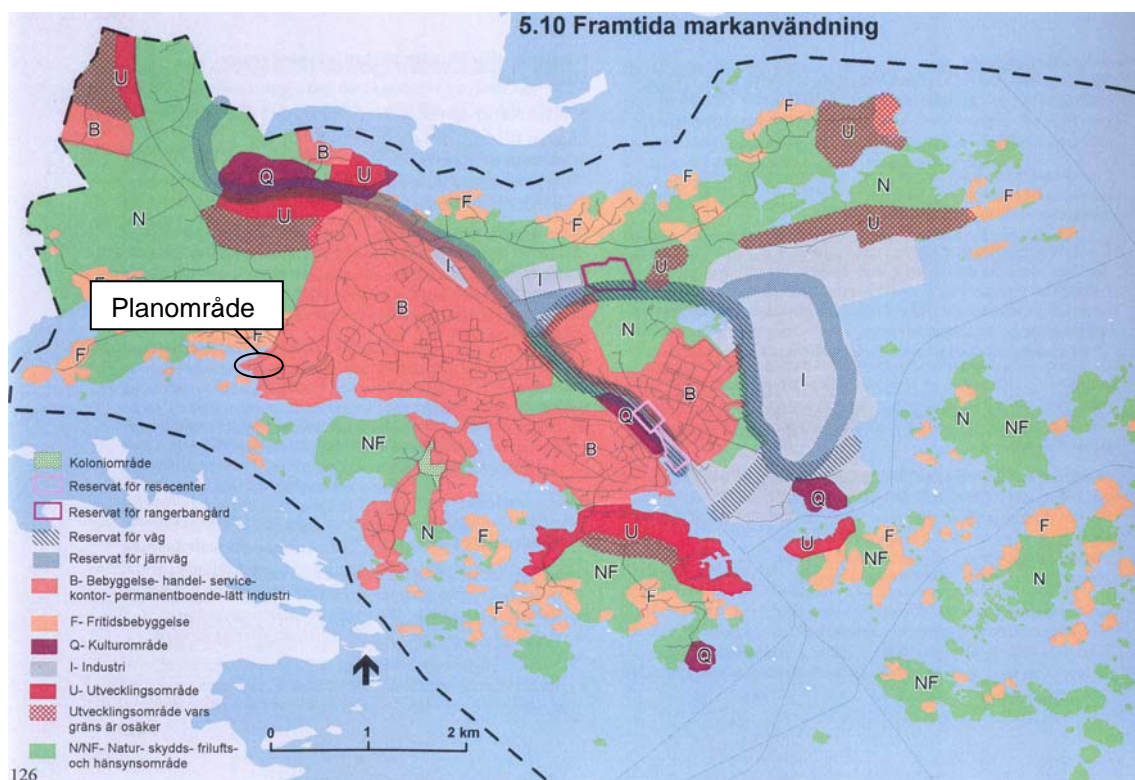
Danvik var i äldre tid och fram till 1884 uppdelat på två gårdar, Stora respektive Lilla Danvik. St Danvik finns fortfarande kvar. Gården tillhörde Stjärnholm fram till 1927 då den avstyckades. Sedan dess har på fastigheten uppförts ett flertal mindre sommarstugor på förhyrda tomtplatser. Förhållandena reglerades med byggnadsplan 1958 vilket berör del av nu aktuellt område.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I översiktsplan för Oxelösunds kommun antagen av kommunfullmäktige (KF) 2002-06-19 anges området som B Bebyggelse – handel – service – kontor – permanentboende – lätt industri. B omfattar områden som i stort sett redan är bebyggda men har stor outnyttjad utvecklingspotential. Marken kan komma att tas i anspråk för ytterligare bebyggelse för boende, kontor, handel, service eller anläggning av tillhörande park. Inom dessa områden skall blandning av funktioner eftersträvas genom komplettering eller förtätning.

Program för detaljplanläggningen (se nedan) ersätter fördjupad översiktsplan.



### Detaljplaner

För del av planområdet gäller byggnadsplan nr 965 för Stjärnholm 1:12 och 1:13 upprättad 1957, rev aug 1958 och fastställd 1 dec 1958. Denna angränsar öster om. Övrig mark är ej planlagd.

Angränsande plan söder om är nr 1732 för Danvikshagen, Västra delen fastställd 1981-09-18.

### Program för planområdet

Detaljplaneprogram togs fram under våren 2006 och skickades på samråd till berörda sakägare m fl under perioden 26 april – 24 maj. Inkomna synpunkter är sammanställda i en programsamrådsredogörelse.

### Strandskydd

Strandskydd 100 meter gäller inom planområdet.

Kommunen avser att ansöka till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom kvartermark och  $w_1$  – område enligt Miljöbalken 7 kap 15 § (MB).

### Miljökonsekvensbeskrivning

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § Plan- och Bygglagen (PBL) upprättas ej.

### Kommunala beslut i övrigt

Den 24 aug 2004 fattade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSN) beslut att ge Miljö- och samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan

för det på bifogad karta redovisade området, under förutsättning att fastighetsägarna tar fram erforderliga handlingar och utredningar på egen bekostnad och att planavtal tecknas mellan Miljö- och samhällsbyggnadskontoret och ägarna till fastigheterna inom planområdet (MSN § 90).

Den 12 april 2006 beslutade MSN att skicka detaljplaneprogram för Danviksudden på samråd (MSN § 36).

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Området är av typisk skärgårdsnatur som i norr relativt brant möter vattnet /Danviken. I söder ansluter ett lägre liggande dalstråk mot parkmark/bebyggelse i Danvikshagen. Höjdpartierna utgörs av hållmarker där större jorddjup saknas. Berggrunden består av skiffriga graniter. Det lägre liggande partiet i söder består av varvig lera.

Ytvattnets fördelning inom området präglas av sprickdalstopografin. Nederbörden rinner snabbt av från höjderna och samlas upp i sänkor och diken. Dalstråket i söder avvattnas mot Marsviken i väster. Ställvis står här markvattnet högt. Norra delen av området avvattnas mot Danviken.

Vegetationen speglar berggrunden, jordarterna och vattentillgången. På de högre liggande grunda markerna dominerar tallskogen. På sluttningarna ställvis gran tillsammans med relativt grov tall och ek. Mot dalstråkets finsediment och mot stränderna ökar lövinblandningen bland annat björk, asp, rönn och sälg. I dalgångens lägre partier även al med bland annat bladvass i botten – denna är en del av ett större område klassat som strukturellt viktigt och som bör bevaras då området fungerar som spridningsväg för växter och djur (Oxelösunds grönstruktur, antagen av KF 2005-12-20).

#### *Geotekniska förhållanden*

Inga geotekniska undersökningar är gjorda inom området. Undersökning kan komma att krävas vid nybyggnation.

#### *Radon*

Ingen kartläggning av radon finns för området. Undersökningar får göras vid nybyggnation.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bostäder*

Inom planområdet finns 10 befintliga tomter för fritidshus.

För området gäller en byggnadsarea på 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Byggnaderna får endast uppföras som envåningshus med en högsta taklutning av 27 grader.

*Förslag på planbestämmelser för befintliga och nya bostadsfastigheter*  
Bostäder friliggande. Kontor kan utgöra högst 40 kvm av lägenhetsytan.  
Största sammanlagda byggnadsarea, 15 % av landarealen. Dock max 200 kvm.  
Största byggnadsarea för komplementbyggnader, 50 kvm.  
Minsta tomtstorlek, 1100 kvm landareal.  
[0] Största antal fastigheter.  
Endast en huvudbyggnad för bostadsändamål per fastighet.  
Högsta byggnadshöjd i meter för bostadshus/komplementbyggnad, 4,0/3,0.  
Största taklutning i grader för bostadshus/komplementbyggnad, 38/27.  
Högsta antal våningar, 1.  
Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar och utöver angiven högsta byggnadshöjd (del av området).  
Mindre takkupor får anordnas. Takkupa skall vara skild från fasadliv och lägre än taknock.  
Lägsta +höjd för färdigt golv bostadshus, 1,5 m över nollplan RH00.  
Fasader skall utgöras av trä.

#### *Arbetsplatser*

Planbestämmelser för bebyggelse ger möjlighet för bostad med kontor som kan utgöra 40 kvm av lägenhetsytan.

#### *Offentlig service*

Ingen offentlig service finns inom planområdet. Förskola och L-M-skola finns i Peterslund cirka 2 km bort. Bibliotek och vårdcentral finns i Oxelösunds centrum cirka 5 km ifrån.

#### *Kommersiell service*

Ingen kommersiell service finns inom planområdet. Närbutik ligger i Sunda cirka 2,5 km ifrån.

#### *Tillgänglighet*

Tillgänglighet inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är begränsad. Orsaken är att området ställvis är kuperat och en del partier är svåra att ta sig fram på för personer med funktionsnedsättningar.  
Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven enligt PBL uppfyllas.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Utefter Talluddsvägen har en 5 meter bred byggfri zon (prickmark) lagts ut från vågområde av trafiksäkerhetsskäl.

#### **Skyddsrum**

Planområdet innefattas inte i det av kommunfullmäktige beslutade kommunala skyddsrumsområdet.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Angränsande naturmark utgör naturliga lek- och rekreationsområden.

### **Vattenområden**

Inom öppet vattenområde med bryggrätt får varje brygga ha en yta på högst 20 kvm per fastighet.

I Marsviken/Danviken finns öppet vattenområde tillgängligt för bottenförankrad ledning.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät, gång och cykeltrafik*

I samrådshandlingen föreslogs planområdets angöring via Talluddsvägen.

Under samråd framkom ett flertal synpunkter från sakägare på detta. Därför har en ny lösning arbetats fram.

Angöring till planområdet föreslås ske via Näsuddsvägen som förut varit öppen för trafik men idag är återvändsgata. För att denna angöring skall bli möjlig måste vissa åtgärder på gatan ske. Viss breddning av vägen, förstärkning vid sankpartier och göra Talluddsvägen som återvändsgata med gc-väg i dess förlängning till sommarstugeområdena Danvik och Grönviken.

Huvudmannskapet blir kommunalt. Till detta har en gatukostnadsutredning gjorts. Inkomna synpunkter på denna finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

Gatan som går ut mot väster läggs inom kvartersmark och bildas som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som nyttjar gatan.

#### *Kollektivtrafik*

Till Sundavägen är det cirka 1,5 km och därifrån går bussen i båda riktningarna.

#### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Parkering till fastigheter för bostadshus förutsätts ske på den egna tomten.

Besöksparkering i största utsträckning likaså. En mindre parkering föreslås vid lokalgatan. Utfarter från tomterna sker till lokalgata. Utfartsförbud mot parkering har markerats.

### **Störningar**

Ingen störande verksamhet föreslås i och med detaljplanen. Det finns heller ingen störande verksamhet angränsande till planområdet.

### **Riskbedömning**

För att tillgodose en framtida förändring av vattennivåerna föreslås lägsta plushöjd för färdigt golv bostadshus till 1.5 meter över RH 00 (Rikets höjdsystem).

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ingår i i det kommunala verksamhetsområdet. Anslutningspunkt ligger direkt söder om planområdet.

Inom fastigheterna ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas.

### **Värme**

Uppvärmning regleras inte i planen.

Inom planområdet är endast eldnings med fasta bränslen tillåtet i miljögodkänd eldstad. I de fall fastigheten till stor del värms upp med fasta bränslen ska eldstaden vara ansluten till ackumulatortank.

### *El*

Oxelö Energi svarar för elförsörjningen av planområdet.

### *Avfall*

Hushållsavfall löses genom gemensam sophantering/hämtning. Fastigheterna inom planområdet ska vara utrustade med tillräckliga och ändamålsenliga utrymmen för att möjliggöra en långt gången sortering av de olika avfallsfraktionerna utan risk att olägenhet för människors hälsa eller miljö uppstår.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Bygglov för bryggor krävs och regleras med bestämmelserna.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Sofia Larsson planingenjör, Ingrid Johansson karttekniker, Thomas Nygård trafik, Ulf Karlsson och Kjell-Åke Söderberg Oxelö Energi, Magnus Ledel bygglov.

**Oxelösund den 12 oktober 2007**  
**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Thomas Nygård**  
**Handläggare**



## Revideringar efter Utställning

Under rubriken Förslag på planbestämmelser för befintliga och nya bostadsfastigheter har följande bestämmelse lagts till:

[0] Största antal fastigheter

Syftet med denna bestämmelse är att förtydliga hur avstyckning av befintliga fastigheter får ske.

Under rubriken Byggnadskultur och gestaltning har följande förändring gjort.

*Utefter Talluddsvägen har en 3 meter bred byggfri zon (prickmark) lagts ut från vägområde av trafiksäkerhetsskäl. 3 meter innanför denna zon har getts en bestämmelse (kryssmark) som medger komplementbyggnader och garage utan direktutfart mot lokalgata eller carport utan skymmande ytterväggar. Anledningen till undantaget är att terrängförhållandena försvårar placeringen av komplementbyggnader. Utefter stränder har en cirka 10 meter bred byggfri zon lagts ut.*

Har ändrats till:

*Utefter Talluddsvägen har en 5 meter bred byggfri zon (prickmark) lagts ut från vägområde av trafiksäkerhetsskäl.*

Detta med anledning av att detaljplanekartan ändrades efter samrådet vad gäller denna zon. I planbeskrivningen fanns texten kvar under rubriken byggnadskultur och gestaltning. Nu har denna text ändrats så att den stämmer överens med plankartan.

**Oxelösund den 26 maj 2008**  
**Miljö- och samhällsbyggnadskontoret**

**Gunilla Holmquist**  
**Verksamhetschef**

**Thomas Nygård**  
**Handläggare**

## **ANTAGANDEHANDLING NORMALT PLANFÖRFARANDE**

DETALJPLAN för DANVIKS UDDE  
omfattande fastigheterna Stjärnholm 1:27, 1:39-1:42, 1:44-1:46,  
1:146, 1:148 samt del av fastigheterna Stjärnholm 5:37 och 1:129 i  
Oxelösunds kommun, Södermanlands län

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Planförslaget innehåller plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, planbeskrivning, denna genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt en bilaga med samrådsredogörelse.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Preliminär tidplan**

Beslut om samråd detaljplan	oktober 2006
Samråd detaljplan	13 november-11 december
Beslut om utställning av detaljplan	oktober 2007
Utställning av detaljplan	oktober
Godkännande av detaljplan	december
Antagande av detaljplan	1:a kvartalet 2008
Laga kraft	1:a kvartalet 2008

##### **Genomförandetid**

Detaljplanen omfattar 10 fastigheter för enbostadshus där fritidshus successivt kommer att ersättas med permanentbostäder. Ett mindre antal fastigheter blir också möjliga att avstycka och bebygga. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

##### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. En gemensamhetsanläggning skall bildas för den gatudel åt väster som ligger på kvartersmark.

##### **Avtal**

Ett planavtal är tecknat mellan Miljö- och samhällsbyggnadskontoret och samtliga fastighetsägare genom ägaren till Stjärnholm 1:44. Avtalet är daterat 3 februari 2006.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

I planen finns bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek där landarealen ska minst vara 1100 kvm.

Oxelösunds kommun avser att lösa in gatumark från Stjärnholm 1:129.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kommun och fastighetsägare har slutit avtal om att fastighetsägarna bekostar planläggning (planprogram och förslag till detaljplan).

En gatukostnadsutredning är framarbetad och kommer att skickas på samråd till sakägarkretsen. De inkomna synpunkterna kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse. Angöring till planområdet föreslås ske via Näsuddsvägen som förut varit öppen för trafik men idag är återvändsgata. För att denna angöring skall bli möjlig måste vissa åtgärder på gatan ske. Viss breddning av vägen, förstärkning vid sankpartier och göra Talluddsvägen som återvändsgata med gc-väg i dess förlängning till sommarstugeområdena Danvik och Grönviken. Huvudmannaskapet blir kommunalt. Gatukostnadsutredningen visar på en fördelning av de kostnader som uppkommer vid utbyggnaden av gatan.

Eventuella flyttningsåtgärder beträffande Telia Soneras kablar bekostas av exploatören/beställaren.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar och åtgärder**

Behov av brandposter ska diskuteras i samråd mellan de kommunala bolagen och Sörmlandskustens räddningstjänst.

En mindre va-utredning kommer att arbetas fram under utställningstiden. Syftet är att se hur Danviks udde kan anslutas till det kommunala va-nätet och bli en del i va-verksamhetsområdet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Sofia Larsson planingenjör, Ingrid Johansson karttekniker, Thomas Nygård trafik, Ulf Karlsson och Kjell-Åke Söderberg Oxelö Energi, Magnus Ledel bygglov.

**Oxelösund den 12 oktober 2007**  
**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Thomas Nygård**  
**Handläggare**