



Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för fastigheten Vivesta 1:33 och del av 1:15, Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Figur 1. Visar huvudbyggnaden på Vivesta 1.33, det tidigare Vivesta strandcafé.

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 upprätta eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

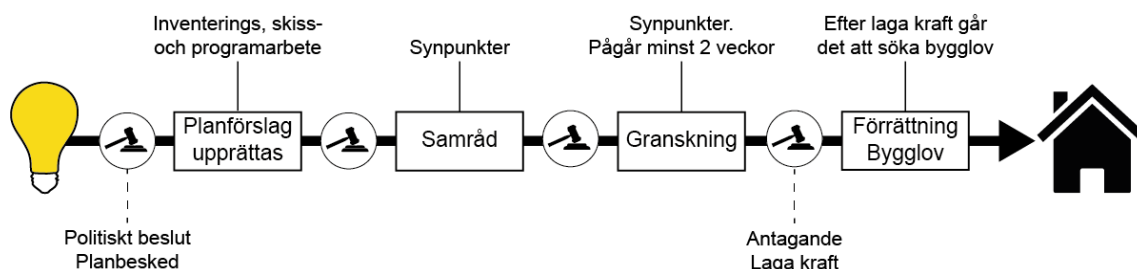
Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planområde. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras 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 samrådsprocessen.

Plan- och bygglagen

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2021:785). se illustration nedan.



Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan samt allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Denna planbeskrivning är framtagen enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1 Inledning | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Utredningar | 4 |
| Bakgrund | 4 |
| 2 Plandata | 5 |
| Planområdets läge och avgränsning | 5 |
| Markägoförhållanden | 5 |
| 3 Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Översiktliga planer | 6 |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden | 7 |
| Riksintressen | 7 |
| Strandskydd | 8 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 8 |
| 4 Förutsättningar | 9 |
| Området idag | 9 |
| Områdets historia | 10 |
| Fornlämningar | 13 |
| Skyddsrum | 13 |
| Service | 13 |
| Gator och trafik | 13 |
| Mark och vegetation | 14 |
| Buller | 15 |
| Miljö kvalitetsnormer vatten | 16 |
| Dagvatten | 16 |
| Strandskydd | 16 |
| Risk och säkerhet | 19 |
| Friytor | 19 |
| Teknisk försörjning | 19 |
| 5 Planförslag | 20 |
| Sammanfattning | 20 |
| Planbestämmelser | 21 |
| 6 Detaljplanens genomförande | 24 |
| Organisatoriska frågor | 24 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 24 |
| Ekonomiska frågor | 24 |
| Tekniska frågor | 25 |
| 7 Konsekvenser av planens genomförande | 26 |
| Förenligt med översiktsplan och miljöbalken | 26 |
| Sociala frågor | 26 |

1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fastigheten Vivesta 1:33 att även kunna nyttjas för bostadsändamål, utöver den användning som gällande detaljplan tillåter samt att del av Vivesta 1:15 som redan uppfattas tillhöra Vivesta 1:33 ska tillfalla denna.

Detaljplanen syftar även till att bevara de kulturhistoriska värden som återfinns i byggnaden som tidigare utgjorde Vivesta strandcafé.

Att möjliggöra för bostäder som ytterligare en användning av byggnaden ger större möjligheter att underhålla byggnaden så att dess kultur- och socialhistoriska värde bibehålls. Nuvarande användningar behålls enligt nuvarande bestämmelsekatalog för att inte förhindra framtida möjligheter att bedriva café/camping/B&B på platsen.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Den tidigare samlingslokalen kan nyttjas för bostadsändamål. Användningarna från den gällande detaljplanen bibehålls: samlings- och konferenslokaler, kiosk och serveringslokaler, samt hotellstugor och gäststugor kvarstår, uppdaterat till nuvarande bestämmelsekatalog.
- Fastigheten Vivesta 1:33 utökas i östlig riktning med cirka 1000 kvadratmeter från fastigheten Vivesta 1:15. Ytan har tidigare varit uteservering för caféet/samlingslokalen och behövs för att platsen i framtiden ska kunna användas för den typen av verksamheter. Området omfattas inte av användningen bostad, utan enbart centrumverksamhet utan besöksintensiva verksamheter samt tillfällig vistelse.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

- Naturvärdesinventering Vivesta Udde, 2020-06-16, SWECO
- Vivesta 1:33, Vivesta före detta Strandcafé. Kulturmiljöanalys med konsekvensbedömning inför ny detaljplan, 2024-10-14, Kalle Anderberg Byggnadsantikvarie.

Bakgrund

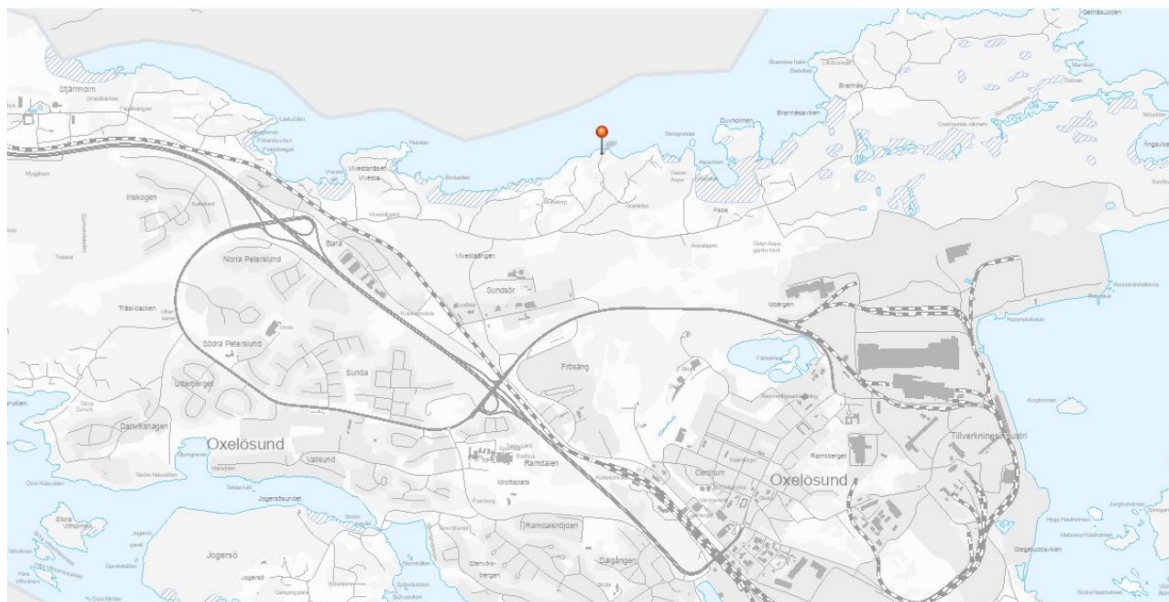
Fastighetsägarna Vivesta Udde AB begärde under 2024 planbesked för området Vivesta 1:33 för att upprätta en ny detaljplan som möjliggör en bredare användning av den bebyggelse som finns på fastigheten. Den nya detaljplanen avser att för befintliga byggnader även tillåta bostadsändamål. Gällande detaljplan tillåter samlings- och konferenslokaler, kiosk, serveringslokaler, hotellstugor och gäststugor. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2024-05-22, i enlighet med ansökan.

2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i norra delen av Oxelösund inom Vivesta-området, cirka 3 kilometer nordväst om Oxelösunds centrum. Planområdet är cirka 2880 kvadratmeter stort. Planområdet består av fastigheten Vivesta 1:33 som sluttar ned mot havet samt en mindre plåtåliknande del av Vivesta 1:15 som idag en naturlig del av strandcaféet. Denna del är en platt yta mellan strandcaféet och slutningen med blandskog ned mot badplatsen. Den har tidigare använts som bland annat uteservering och ingår i aktuellt planområde för att bevara platsens nuvarande öppna karaktär samt möjliggöra parkering för besökare till en framtida verksamhet inom planområdet. Området ligger på en höjd, tydligt avgränsat från Vivesta badet genom sin naturliga topografi. Närområdet består av blandskog som domineras av tall i söder och väster. Mot norr och nordöst går ett hållmarksområde med block och sten och en bergsbrant ner mot vattnet, Aspafjärden.

Vivesta 1:33 ligger längst bort på Niclaslundsvägen, i direkt anslutning till Vivestabadet. Planområdet angränsar i samtliga väderstreck till Vivesta 1:15. Norr om planområdet ligger Aspafjärden.



Figur 2. Orienteringsbild visar planområdet med röd nål.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar Vivesta 1:33 samt del av Vivesta 1:15. Båda i privat ägo.

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:

| | |
|--|---|
| <p>Vivesta (sidan 13)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området utvecklas till ett kombinerat bostads och rekreationsområde. - Viktiga natur- och kulturvärden bevaras och förstärks i samklang med bebyggelse. - Vid nybyggnation eftersträvas permanentboende i form av enbostadshus och radhus. - Nybyggnation behandlas i detaljplan. - En framtida sträckning av infrastruktur mellan Vivesta och centrum är en viktig länk för områdets utveckling. | <p>Brasstorp – Granliden (sidan 17)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området utvecklas till ett kombinerat bostads- och rekreationsområde med fritids- och permanentboende. - Viktiga natur- och kulturvärden bevaras och förstärks i samklang med bebyggelse. - Vid nybyggnation eftersträvas permanentboende. - Nybyggnation behandlas i detaljplan. - En framtida sträckning av infrastruktur mellan Vivestavägen och centrum är en viktig länk för områdets utveckling. |
|--|---|

Som bilaga till översiktsplanen finns *Områdesspecifika riktlinjer kulturmiljö*, i denna anges för Vivesta:

| | | |
|---|------------------------|---|
| 9 | Brasstorp/Vivesta/Aspa | <ul style="list-style-type: none"> - Ekonomi- och bostadshus tillhörande Aspa och Brasstorps gård bevaras med traditionella material och metoder. - Vivesta strandcafé bevaras och underhålls med traditionella material och metoder. - Den naturliga topografin bör i största möjliga mån behållas. - Tillbyggnader kan tillåtas om de underordnas den ursprungliga byggnaden. |
|---|------------------------|---|

Enligt översiktsplanen ska området utvecklas till ett kombinerat bostads- och rekreationsområde, där viktiga natur- och kulturvärden bevaras. Vivesta strandcafé beskrivs som byggnader som vittnar om hur populärt området var för semesterfirare och hur platsen var viktig för socialt umgänge. Därför har byggnaden ett socialhistoriskt värde som bör bevaras genom att byggnaden underhålls med traditionella material och metoder. Detaljplanens syfte bedöms stämma överens med ÖP.

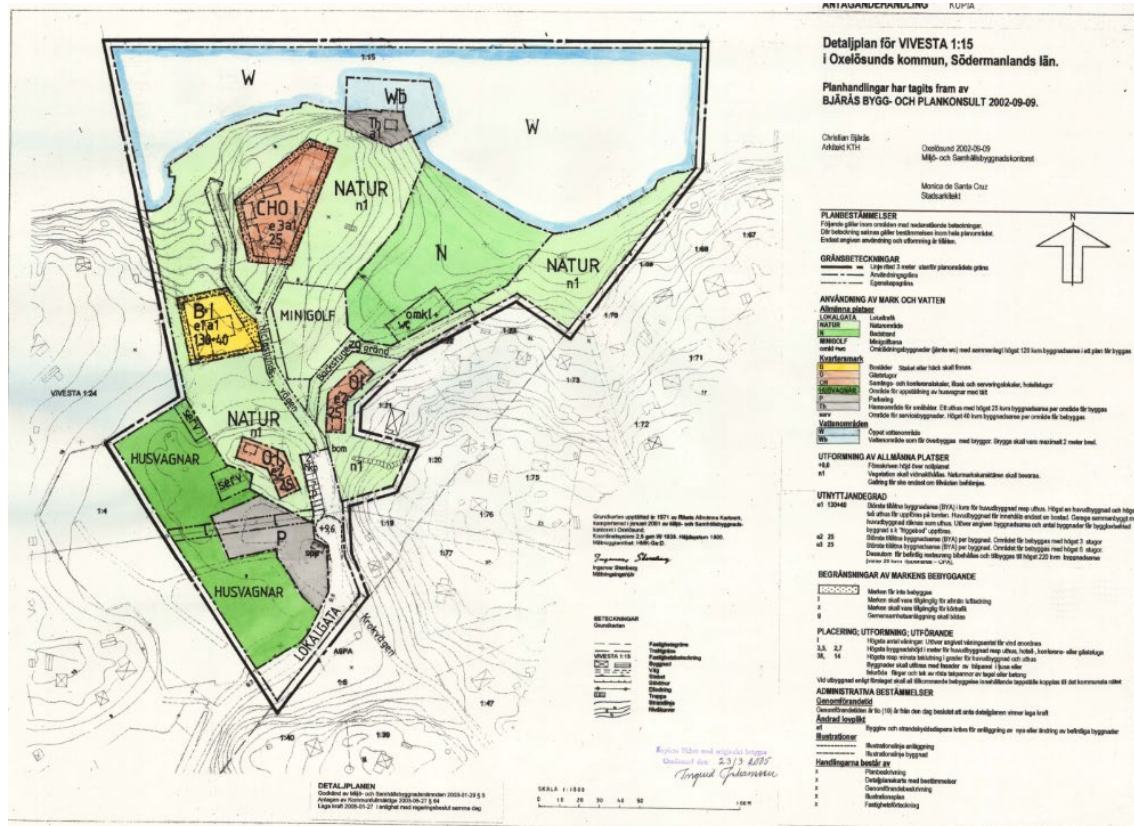
Klimatanpassning – Översvämning

Oxelösunds klimatutmaningar utgörs främst av havsnivåhöjning, skyfall och översvämningar. Detta på grund av kommunens geografiska kustläge samt vissa låglänta markpartier. Klimatfrågan ska beaktas inom samtliga beslutsnivåer i samhällsplaneringen då denna är en förutsättning för Oxelösunds fortsatta tillväxt. Nybyggnation och utveckling ska anpassas till rådande klimatutmaningar.

Området för detaljplanen Vivesta 1:33 redovisas inte inom riskområdet för höjningar av havsnivåer eller översvämningar utifrån skyfall.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Följande detaljplaner gäller inom samt i anslutning till planområdet:



Figur 3. Visar gällande detaljplan för planområdet.

Detaljplan Vivesta 1:15 med flera (0481-P05/1), vann laga kraft 2005. Detaljplanen reglerar området för camping, husvagnsuppställning och gäststugor, småbåtsskydd, Vivestabadet och strandcaféet, samt en bostadstomt (se Figur 3.)

Delar av detaljplanen *detaljplan Vivesta 1:15 med flera (0481-P05/1)* har ersatts av *detaljplan för del av Vivesta 1:15 och Aspa 2:8 (0481-P2023/2)* vilken vann laga kraft 2023-06-09. Detaljplanen reglerar ny bostadsbebyggelse strax söder om Vivesta 1:33.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det nu aktuella planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför. Det betyder att de omgivande delarna fortsätter att gälla oförändrat för badet, naturområdet, och bostadstomten. Strandcaféets fastighet och del av naturmarken ersätts med ny detaljplan som tillåter bostadsändamål för befintliga byggnader.

Riksintressen

Ett riksintresse innebär att mark- eller vattenområden långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdets utpekade värden. Riksintressen skyddas enligt 3 kap. och 4 kap. Miljöbalken. Planområdet befinner sig i närheten av ett Natura 2000-område i nordlig riktning och hamnar inom följande riksintressen:

Högexploaterad kust

Oxelösunds kommun berörs av 4 kap. 4 § Miljöbalken, vilket innebär att ny fritidsbebyggelse endast får uppföras i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I vissa fall får ytterligare fritidsbebyggelse uppföras, men då framför allt sådan som tillgodoser friluftslivets behov eller enkel fritidsbebyggelse nära tätortsregioner.

Oxelösunds kommun bedömer att riksintresset inte påverkas eftersom detaljplanen berör befintlig bebyggelse samt komplementbyggnader i anslutning till dessa.

Yrkesfiske

Enligt 3 kap. 5 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket eller för vattenbruk skyddas mot åtgärder som försvårar bedrivandet av näringen. Oxelösunds kommun beaktar riksintressen för yrkesfiskehamnar samt yrkesfiske, genom att bevara hamnarnas funktion samt lyfta fram vikten av yrkesfisket i kommunen.

Oxelösunds kommun bedömer att riksintresset inte påverkas då vattenområden inte ingår i detaljplanen.

Natura 2000-Strandstuviken

Natura 2000-områden innehar värdefull natur och grundar sig på krav från EU:s fågeldirektiv och art- och habitatdirektiv. Alla Natura 2000-områden är klassade som riksintressen och ingrepp är endast tillåtet om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Syftet med Natura 2000-områden är att upprätthålla en så kallad gynnsam bevarandestatus för arter och naturtyper, vilket bidrar till den biologiska mångfalden och motverkar att arter utrotas och att dess livsmiljöer förstörs. Vid bedömning om eventuellt ingrepp ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas enligt 4 kap. Miljöbalken.

Strax norr om planområdet i Nyköpings kommun finns Strandstuvikens naturreservat, vilket är utpekade som Natura 2000 område. Det omfattar förutom Strandstuviken även Snäckviken, två grunda vikar i västra delen av havsfjärden Örsbaken och har ett rikt fågelliv, särskilt under häckningsperioderna vår och höst. Planerad byggnation inom planområdet bedöms inte kunna påverka reservatet negativt.

Strandskydd

Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I och med framtagandet av gällande detaljplan för området upphävdes strandskyddet inom vissa områden enligt beslut från Länsstyrelsen 2003-05-20 (Dnr 521-3723-202, 81-4-010). När en detaljplan ersätts med en ny återinträder strandskyddet och frågan om upphävandes prövas på nytt i enlighet med 7 kap.18 c – d §§ Miljöbalken.

Läs mer under kapitel 4 *Förutsättningar* och 5 *Planförslag*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen, 2024-05-27. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

4 Förutsättningar

Området idag

Planområdet består av den befintliga byggnaden Vivesta Strandcafé samt några komplementbyggnader och en tillkommande platå, en del av Vivesta 1:15 som i gällande detaljplan utgör naturmark men nyttjats till samlingslokalen och strandcaféet. Dagens detaljplan tillåter samlings- och konferenslokaler, kiosk, serveringslokaler, hotellstugor och gäststugor inom fastigheten Vivesta 1:33. Byggnaden står idag oftast outnyttjad då det är svårt att få ekonomi i säsongsberoende verksamhet på platsen. Under sommarsäsong har den hyrts ut och främst nyttjats för kortvarigt boende, då det är det som detaljplanen tillåter.



Figur 4. Visar den platåliknande delen av Vivesta 1:15 som ingår i detaljplanen.



Figur 5. Visar strandcaféet.



Figur 6. Visar två sammanbyggda campingstugor tillhörande fastigheten.



Figur 4. Visar Vivesta Strandcafé, sett från klippor i nordväst.

Områdets viktiga funktion som samlingspunkt i området började med strandcaféet på 1930-talet. Allteftersom standarden på fritidshusen ökat har samlingslokals betydelse minskat för att under de senaste 30 åren inte haft någon större funktion som samlingspunkt för området.

Runt om planområdet finns naturmark, i söder och väster utgörs naturmarken av blandskog med flera stora tallar. Norr och öster om planområdet faller klippvallar brant ned mot havet. Ungefär 70 meter bort, nedanför Vivesta strandcafé finns en kommunal badplats, Vivestabadet, med tillhörande parkering och en camping. Området är en del av ett sommarstugeområde med småskalig bebyggelse anpassad efter naturliga förutsättningar och terräng. Ett område i närheten har nyligen planlagts för ny villabebyggelse. Området är idag främst besökt under sommarhalvåret, då badet drar folk (men inte tillräckligt många för att motivera en restaurang/konferensanläggning på platsen).

Tillkommande del av fastigheten Vivesta 1:15 består idag av en platå som tidigare använts som uteservering till strandcaféet/samlingslokalen och parkering. Området har en tydlig avgränsning mot badstranden och naturmarken genom att platån avslutas vid en låg stenmur i vilken det går en trappa som leder ned mot badet. Där har tidigare besökare tagit sig till anläggningen från badet. Den naturliga topografin runt planområdet, där nivåskillnaden mellan planområdet och vattnet främst består av branta klippor gör området svårtillgängligt för allmänheten. Blandskogen och höjdskillnaden mot badet tillsammans med klipporna gör det omöjligt att ta sig runt strandcaféet och området uppfattas idag som privat. Den öppna platån läses som tillhörande fd. strandcaféet och där finns bland annat solur, tunga trädgårdsskulpturer och flaggstång. Den nya avgränsningen mot naturmarken går strax bortom stenmuren.

Områdets historia

Vivesta camping och sommarstugeområde växte fram som ett resultat av införandet av den lagstadgade semestern som infördes på 1930-talet. Stugorna placerades med omsorg till topografin och naturen. Genom att ofta uppföras på plintar minskades påverkan på platsen och vegetationen. Det var familjerna som själva byggde de mindre "sportstugorna" med enkla faciliteter. Badplatsen har varit en samlingspunkt för sommargäster och var välbesökt av både Oxelösundsbor och Nyköpingsbor. Med tiden uppkom ett behov av en samlingslokal för området, vilken då uppfördes i form av Vivesta strandcafé, huvudbyggnaden inom planområdet. Sommarstugeområdet och badet binds samman av stigar mellan bebyggelsen. Området har i sin helhet en viktig del i historien med sin berättelse om reformer under industrialiseringen där arbetarna fick det bättre ställt och semester. Bebyggelsens karaktär i funktion, skala och placeringen i landskapet har stort samhällshistoriskt värde.



Bild 53 of 100
Vivesta
Vivesta café.
Fotograf: Okänd
År: 1960-talet
Bild ID: 017559



Bild 34 of 48
Vivesta
Vivesta café.
Fotograf: Okänd
År: 1960-talet
Bild ID: 017837

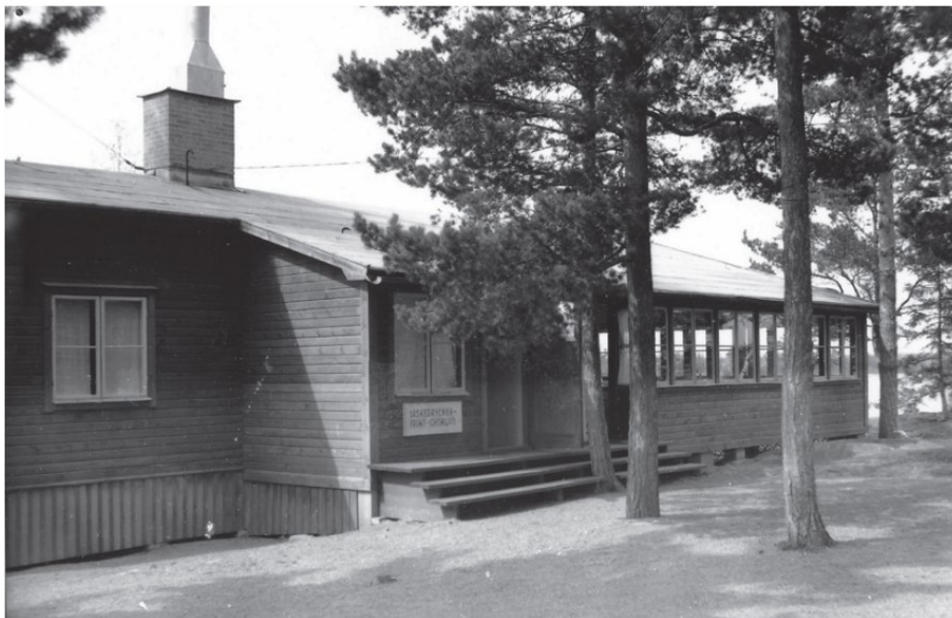


Bild 33 of 100
Vivesta
Midsommarfirande vid Vivesta café.

Figur 5, 6 och 7. Visar bilder från 1960-talet när området nyttjades som samlingslokal. Källa: Oxelösundsarkivet

Byggnaden Vivesta strandcafé är uppförd i trä och är placerad mer eller mindre direkt på berget. Mot öster vänder sig byggnaden mot en platåliknande yta som troligen har varit en uteservering. Här finns ett solur och även en gammal sjömina. Där berget sluttar från byggnaden vilar den på träplintar. Byggnaden är uppförd i en våning med ett flackt sadeltak som idag är täckt med tegelimiterande plåt vilket inte är ursprungligt. Fasaderna är klädda med liggande fasspontpanel och fönstren är tvåluftsfönster i olika utförande. Halva byggnaden, den del som vetter mot vattnet har ett kontinuerligt fönsterband som består av tvåluftsfönster med bågar spröjsade i två rutor. Invändigt är dessa fönster mörkt betsade och utvändigt är de målade i en sentida kulörsättning. Mot söder har byggnaden nyare lägre ospröjsade tvåluftsfönster. De fönster som hör till själva fönsterbandet är ursprungliga och har äldre draget glas i bågarna.

Även entrédörren verkar vara ursprunglig. Fasaden har målats gul i senare tid, det äldre fotot visar en brunlaserad byggnad med ljus målade fönster. Mot öster har den tidigare kioskluckan byggts om och väggen har flyttats ut i fasadliv. I byggnadens södra del har utbyggnader skett men dessa har inte påverkat byggnadens huvudsakliga värden.



Figur 8. Vivesta strandcafé 1952. Källa: Oxelösundsarkivet

Kulturmiljöanalys

En kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning inför ny detaljplan togs fram i samband med detta planarbete för att utreda detaljplanens påverkan och konsekvenser på platsen utifrån PBL:s förbud mot förvanskning och krav på varsamhet, PBL 2 kap 6§.

Analysen har utgått från ett utkast till plankarta för Vivesta 1:33 och bedömningen är att planförslaget hanterar platsens kulturhistoriska värden samt dess natur- och topografiska värden på ett bra sätt. Planen uppfyller PBL 2 kap §6, PBL 8 kap §13 samt PBL 8 kap §17. Enligt kulturmiljöanalysen är ändringen till bostadsändamål en konvertering som bör ses som acceptabel så länge det inte påverkar husets kulturhistoriska värde och dess värdeskapande egenskaper. Det är även positivt att markområdena öster om fastigheten läggs till i planen och att byggrätten här regleras till enbart garage/förråd/carport.

Kulturhistoriskt värde

Vivesta Strandcafé kan ses och förstås som en för sin tid ganska vanlig byggnad som uppfördes i ett sjönära läge. Liknande byggnader finns exempelvis på öar som klubbstugor för båtklubbar och på bad- och campingplatser. Det är en byggnad som är förknippad med folkhemmet, industrisemestern och ett föreningsliv som var mer livaktigt under mitten av 1900-talet. Den berättar om en tid innan charterturismen när folk i högre utsträckning stannade i landet på sin semester. Strandcaféets byggnad berättar om områdets utveckling på 1930-talet när Vivesta blev ett semesterområde. Den stora samlingsalen i byggnaden som delvis är intakt berättar om behovet av en sådan plats när sommarstugorna var små och ganska enkla. Hela byggnaden, specifikt samlingsalen har en tydlig koppling till områdets äldre stugbebyggelse.

Historiebärande egenskaper som förmedlar kunskap om områdets äldre historia och hur området har utvecklats listas nedan.

- Vegetationen och tomtens kontakt med sin omgivning är viktig för det kulturhistoriska värdet. Karaktären med den glesa skogen mot öster som övergår i den öppna grässlätten är en värdeskapande egenskap som har såväl upplevelseorienterade värden som historiska värden då slätten är en gammal strandäng. Den öppna, nästan dramatiska vyn från klipporna mot havet är värdeskapande och på sätt och vis en förutsättning för byggnadens uppkomst. Vägen fram till husen på klippryggen med den glesa tallskogen har också en stark koppling till platsens karaktär.
- Huvudbyggnadens långsträckta volym med det flacka taket är karaktärsskapande.
- Fönsterbandet på den del av byggnaden som vetter mot sjön berättar om byggnadens tidigare funktion och användning.
- Ursprungliga detaljer som fönster, fasadpanel och entrédörr är viktiga delar som bör förvaltas och underhållas varsamt.
- Utseende på fasadpanel är värdeskapande och förhållandet i fasadliv mellan panel och fönster bör inte ändras.
- Samlingssalen invändigt i byggnaden har ett betydande kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Gällande de övriga byggnaderna bedöms dessa ha en positiv betydelse för platsen och dess historia. Komponenter som bedöms ha mindre, eller inget kulturhistoriskt värde är det utvändiga takmaterialet som idag är belagt med tegelimiterande plåt. Taket har ursprungligen varit papptäckt och att återgå till en sådan taktäckning skulle sannolikt positivt medverka till att göra att huset mer elegant och lätt. Husets färgsättning har inte heller någon historisk koppling. Huset har från början varit laserat i en brun kulör med ljusst målade fönster. Invändigt bedöms planlösning och rum i husets södra del vara möjliga att ändra och disponera om. De två rum som ligger i husets nordöstra del är också senare tillkomna och bör kunna tas bort, alternativt sparas beroende på hur huset ska användas.



Figur 12. Samlingssalen med dess stora glasparterier



Figur 13. Bilden visar naturen med tall och blandskog, Vivesta badet och dess parkering till höger samt Vivesta strandcafé på kullen i bakgrunden mellan träden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras enligt Kulturmiljölag (1988:950) 2 kap 5§, till Länsstyrelsen.

Skyddsrum

Området omfattas inte av kommunfullmäktiges beslutade kommunala skyddsrumsområde. Närmsta skyddsrum finns inom bostadsområdet Frösäng, via bilväg cirka 2 kilometer sydväst om planområdet.

Service

Området ligger i centralortens utkant. Närmaste förskola är Frösängs förskola (cirka 2,5 kilometer bort), Närmaste skola Ramsdalsskolan (cirka 3 kilometer bort). Till närmsta butik är det cirka 3 kilometer.

Gator och trafik

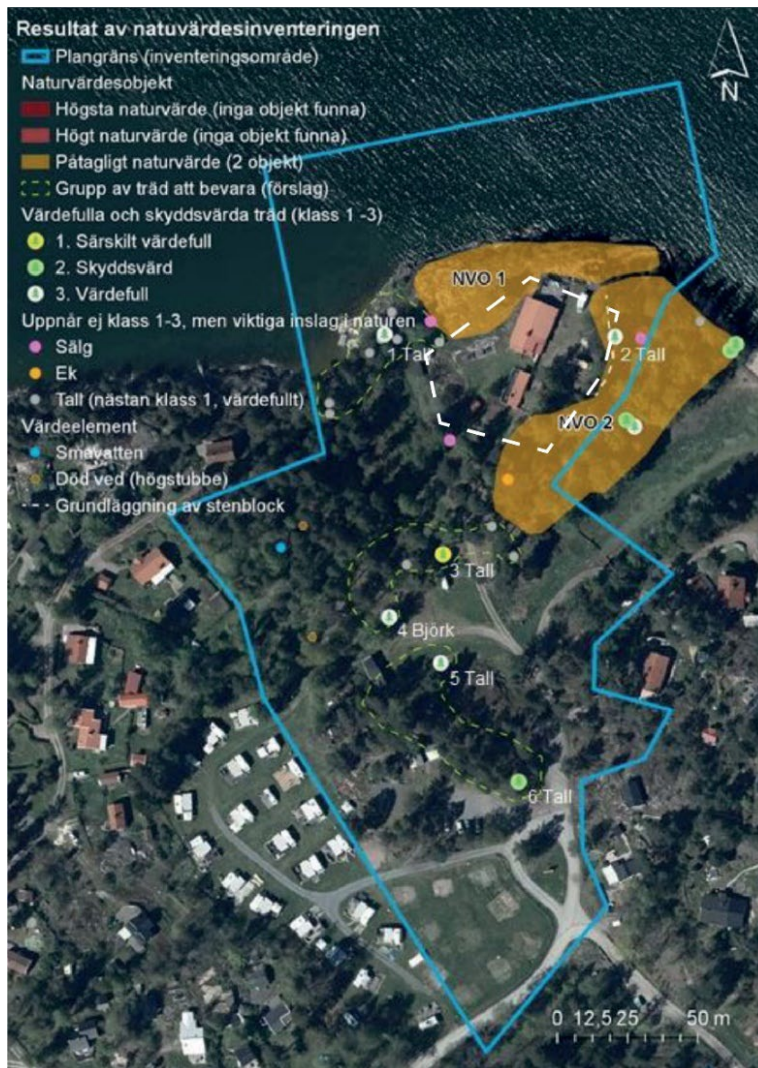
Planområdet nås via Vivestavägen som övergår till Niclaslundsvägen vid vändplanen nära badet. Infarten till fastigheten finns redan idag och utgörs idag av enskilt väghållaransvar.

Hållbara resor

Att välja gång eller cykel som transportalternativ före bilen och andra motordrivna fordon är fördelaktigt utifrån den egna hälsan, för miljön samt att dessa transportalternativ tar mindre plats i gaturummet. Cykelväg saknas på Vivestavägen. På Sundsörsvägen (800 meter från planområdet) och från Brännäsvägen (600 meter) finns cykelväg in mot centrum. Närmaste busshållplats finns idag cirka 2 kilometer från området.

Mark och vegetation

Planområdet befinner sig i huvudsak på berg, med utsikt över skärgården. Söder och väster om området är det kuperat med dominerande tall- och blandskog (på både plattare mark och på kullar).



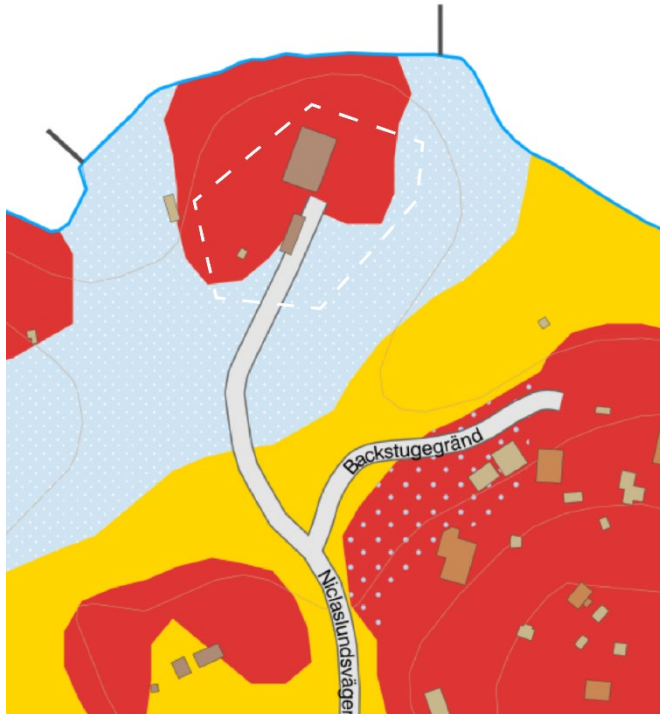
Figur 14. Resultat av naturvärdesinventeringen: identifierade naturvärdesobjekt, värdefulla och skyddsvärda träd, övriga värdeelement, samt förslag på grupper av träd att bevara. NVO 1 = naturvärdesobjekt 1, NVO 2 = naturvärdesobjekt 2. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med streckad vit linje.

En naturvärdesinventering har tagits fram av SWECO, 2020-06-16, för hela fastigheten Vivesta 1:15 i samband med ett tidigare planarbete vilken även infattar Vivesta 1:33. Planområdet omgärdas av områden som bedöms ha påtagligt naturvärde (NVO1 och NVO2), se figur 13. Ytan närmast vattnet, NVO1, utgörs av en öppen berghäll samt en bergsbrant mot vattnet med artrik flora. NVO2 utgörs av sydsidan av en kulle med gles trädskikt och hög artrikedom. Inom området finns två värdefulla träd, varav en värdefull tall finns i direkt anslutning men utanför planområdet.

Värdefulla och skyddsvärda träd är viktiga inslag i landskapet och bidrar till biologisk mångfald. Det rekommenderas därför att samtliga eller så många som möjligt av träden sparas inom området. Förändringar inom naturvärdesområdena ska i största möjliga mån begränsas.

Geotekniska förhållanden

Området består av berg i dagen eller ett tunt humuslager och sandig morän. Detaljplanen tillåter inte större byggrätter. Grundläggningsförutsättningarna bedöms som mycket goda.



Figur 15. Utskrift från SGU:s kartvisare (2024-08-14) Jordarter 1:25 000–1:100 000. Röd = Urberg. Gul/Orange = Glacial lera. Ljusblå = Sandig morän. Planområdet ungefärligt markerat med vit streckad linje.

Förorenad mark

Med tanke på tidigare markanvändning i området bedöms det inte finnas förorenad mark inom eller angränsande till planområdet.

Radon

Radonkartläggning finns på kommunnivå och visar att planområdet består av hög- till normalradonmark. Radonriskkartan ska användas som ett stöd vid exempelvis nybyggnation. Vid högradommark ska byggnaden byggas radonsäker medan den lägre klassen radonskyddad kan användas vid normal- och lågradonmark.

Radonriskkartan ger en bild av risken för radon i marken. Den säger inget om de massor av till exempel fyllnadsmaterial och grus som transporteras till platsen. Kartan kan inte användas för att förutsäga inomhusradonhalter i befintlig byggnation.

Buller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53).

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt. Några bullerstörningar bedöms inte finnas då planområdet ligger avsides utan några större trafikflöden.

Miljökvalitetsnormer vatten

Miljökvalitetsnormer används inom vattenförvaltning för att vid en viss tidpunkt uppnå kvalitet i vattenstatus. Vattendrag ska nå god ekologisk och kemisk status för att förbättra miljön. Enligt EU-direktiv får statusklasser inte försämrars, varför hänsyn behöver tas vid nyproduktion.

Aspafjärden kategoriseras i VISS (Vatteninformations system Sverige) som tillhörande Östergötlands och Stockholms skärgård (så kallat mellankustvatten).

Vattenförekomsterna nedströms

Aspafjärden bedöms inte beröras.

Aspafjärden har måttlig ekologisk status (Figur 16). Kvalitetsfaktorn

Växtplankton är klassad som måttlig

och näringsämnen som måttlig eller dålig. Tillförsel av kväve till vattendrag sker främst från jordbruksmark, medan fosfor ofta följer med avloppsvatten. Aspafjärden uppnår ej god kemisk status på grund av att kvalitetsfaktorerna prioriterade ämnen PBDE och kvicksilver ej uppnår god status.

| Kvalitetsfaktor | Status | Miljökvalitetsnorm (MKN) |
|--|----------------------|----------------------------------|
| Ekologisk status | Måttlig | God ekologisk status 2027 |
| Växtplankton | Måttlig | |
| Syrgasförhållanden | - | |
| Ljusförhållanden | Måttlig | |
| Näringsämnen – Totalt kväve sommar | Måttlig | |
| Näringsämnen – Totalt kväve vinter | Ej klassad | |
| Näringsämnen – Totalt fosfor sommar | Dålig | |
| Näringsämnen – Totalt fosfor vinter | Ej klassad | |
| Näringsämnen – Löst org. kväve vinter | Ej klassad | |
| Näringsämnen – Löst org. fosfor vinter | Ej klassad | |
| Särskilt förorenande ämnen | Ej klassad | |
| Kemisk status | Uppnår ej god | God kemisk ytvattenstatus |
| Prioriterade ämnen – PBDE | Uppnår ej god | Undantag, mindre strängt krav |
| Prioriterade ämnen – kvicksilver och kvicksilverföreningar | Uppnår ej god | Undantag, mindre strängt krav |

Figur 16. Statusklassning Aspafjärden (VISS, 2021b. Bromerade difenyletrar = PBDE

För Aspafjärden är miljökvalitetsnormen (MKN) God ekologisk status 2027 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 PDBE och kvicksilver i fisk. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen (Undantag, mindre strängt krav) då det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda i dagsläget. De nuvarande halterna av PDBE och kvicksilver får dock inte öka.

Miljökvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Detaljplanen berör en existerande fastighet, med mindre justeringar och tillkommande yta. Ingen trafikökning vid planens genomförande bedöms föreligga, snarare minska om bostäder i stället för nuvarande användning blir aktuell och det bedöms inte vara risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för spill och dricksvatten. Eftersom det inte tillkommer större ytterligare byggrätter bedöms dagvatten kunna omhändertas lokalt genom att inte hårdgöra yta och spara vegetation. Takavvattning kan ske till magasin (tunnor eller dylikt), inte minst som en dricksvattensbesparande åtgärd. Grusade gångytor och grönytor kan också utgöra ett effektivt system för rening och fördröjning av takvatten.

Strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas inom hela planområdet. Området runt planområdet kommer fortsatt vara skyddat i gällande plan enligt användningen Natur och gällande strandskydd. Den sammanlagda bedömningen är att den nya detaljplanen inte förändrar platsens tillgänglighet utifrån att det redan är tydligt ianspråktaget samt behövs för att tillåten verksamhet ska kunna utvecklas. Påverkan på strandskyddets syften är även begränsade genom att det i nuläget inte finns fri tillgång till strandkanten runt platsen på grund av topografin.

Strandskyddet bedöms utifrån nedan kunna upphävas för att platsen ska kunna fortsätta nyttjas som samlingslokal och verksamhet ska kunna bedrivas på platsen i framtiden, samt att kulturvärdena och landskapsbilden bevaras.

Upphävande av strandskydd sker mot särskilda skäl i enlighet med MB 7 kap 18 § c

1. *Avser ett område som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.*

Topografin på platsen, platån med trädgården och den avgränsande stenvuren ger en avhållande effekt redan idag mellan badet och bebyggelsen inom planområdet. Området är beläget på en höjd tydligt avgränsat med stora nivåskillnader som gör terrängen runt platsen svåråtkomlig. Det finns inte några förutsättningar för allmänhetens fria tillgång till strandlinjen på grund av de branta klipporna runt strandcaféet.

Planområdet är tydligt ianspråktaget genom tidigare verksamheter där den nya detaljplanen inte tillåter några större förändringar från gällande plan. Området har en tydlig avgränsning mot badplatsen genom topografin och den omgivande naturmarken, samt att den öppna platån utanför strandcaféet avslutas med en stenvur i vilken det går en stentrappa som leder ned mot badplatsen. (Se figur 17.)

Planområdet nås via Vivestavägen som övergår till Niclaslundsvägen vid vändplanen nära badet. Strandskyddet föreslås upphävas för denna väg. Området är sedan tidigare ianspråktaget för väg.



Figur 17. Visar stenvur och trappa som utgör den nya avgränsningen mot naturmarken på Vivesta 1:15.



Figur 18. Visar del av den plana ytan som överförs till Vivesta 1:33.



Figur 19. Fotografi från badet, taket på strandcaféet skymtas i bakgrunden.



Figur 20. Visar delar av de fasta trädgårdsskulpturerna på den plana ytan som överförs till Vivesta 1:33.

4. *Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.*

Den tillkommande delen av Vivesta 1:15 utgörs idag av en öppen gräsklädd platå som nyttjas historiskt i samband med den före detta samlingslokalen och tidigare restaurang. Här finns tydliga spår av en trädgård, som enligt fotografier använts som uteservering till samlingslokalen, samt parkering vid strandcaféet.

En ny avgränsning mot naturmarken går strax bortom stenvallen. För att möjliggöra tillgänglig parkering till centrumverksamhet och tillfällig vistelse samt vara flexibel inför olika verksamheter och deras behov av förråd, garage eller carport i anknötning till planområdets infart överförs platån till Vivesta 1:33.



Figur 21. visar ungefärligt planområdet och den tillkommande plana ytan.

5. *Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Denna nya detaljplan strävar efter att möjliggöra för ett fortsatt nyttjande av platsen utifrån ett allmänt intresse och att bevara platsens kulturhistoriska värde i enlighet med kulturmiljöanalysen, genom att platån bredvid byggnaden planläggs i för olika verksamheter i detaljplanen. Ambitionen i detaljplanen är att bevara den öppna karaktären runt före detta strandcaféet och landskapsbilden från badplatsen och vattnet, vilket återspeglas i planbestämmelserna.

Det plana området uppfattas idag som tillhörande byggnaderna och där finns bland annat solur, tunga trädgårdsskulpturer och utanför planområdets gräns en flaggstång (se figur 18, 19 och 20). Denna yta behövs för att kunna använda platsen som samlingsplats och är positiv att bevara för att fortsatt hålla platsen öppen och spara de kulturhistoriska värdena, bevara landskapsbilden och förtydliga läsbarheten i platsen.

Värdet av att underlätta ett bevarande av en byggnad ur ett kulturhistoriskt perspektiv får här vägas mot strandskyddsintresset. Ingreppet i strandskyddet bedöms vara så pass litet i förhållande till de kulturhistoriska värden som riskerar förloras utan en ny detaljplan som möjliggör nya användningsområden av byggnaden, att strandskyddsintresset behöver stå tillbaka.

Risk och säkerhet

Någon risk för översvämning, erosion eller skred bör inte föreligga då planområdet är beläget på berg, ca 9 meter ovan havsnivå. Den risk som finns gäller stigande havsnivå bedöms inte påtaglig. Närmsta primära transportled för farligt gods är Aspaleden, vilken ligger cirka en kilometer från planområdet.

Friytor

Alla människor ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap och ökad kunskap om natur och miljö. Planområdet är omgärdat av naturmark med närhet till bad och grönområden.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Oxelö Energi ansvarar för utbyggnaden fram till fastighetsgräns.

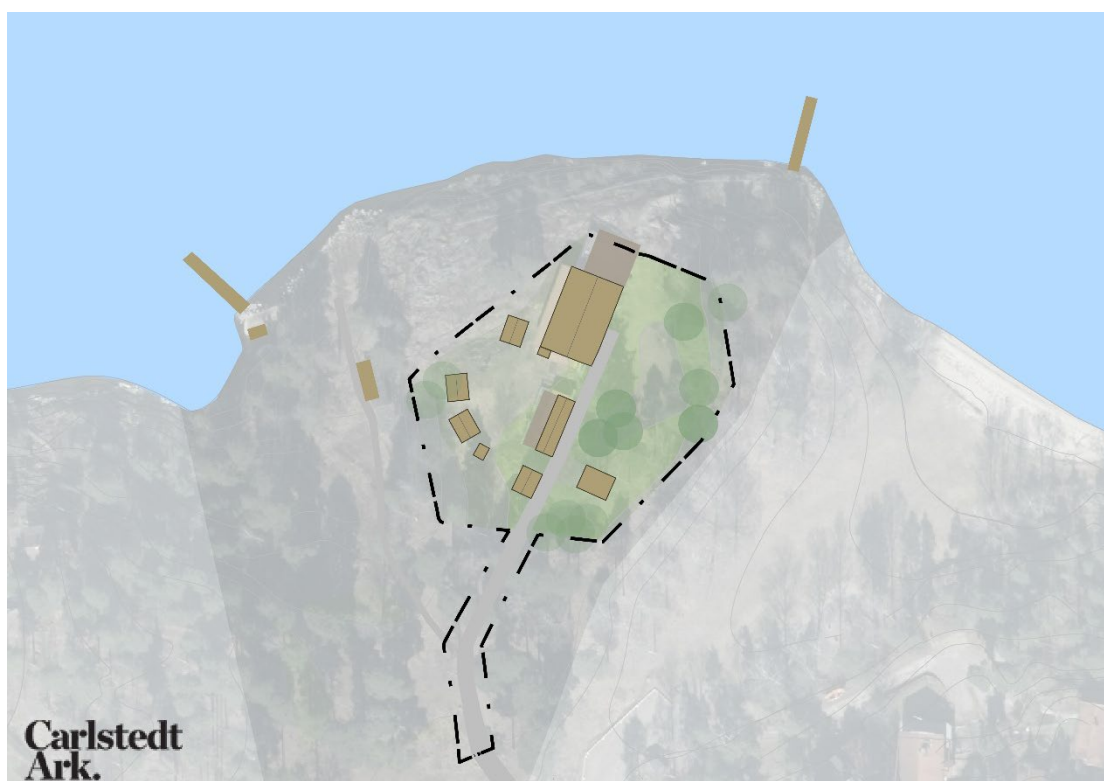
El är utbyggt fram till fastighetsgräns.

Fiber är framdraget till planområdet och servisleddning regleras via markavtal eller nyttjanderättsavtal.

5 Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att användningen bostäder läggs till inom en befintlig fastighet (Vivesta 1:33, Vivesta strandcafé) som i dagsläget har användningen CHO (samlings- och konferenslokaler, kiosk och serveringslokaler, hotellstugor och gäststugor). Med nuvarande vägledning och bestämmelsekatalog från Boverkets föreskrifter blir huvudanvändningen Centrum, och användningarna Bostäder och Tillfällig övernattningslämpliga. Användningen Bostäder begränsas till områdets västra del, som idag är väl avskild från badet med byggnader och skärmar (se Filgur 19). Genom att begränsa bostadsändamålet till denna del minskar möjligheterna att privatisera den plana ytan som är en viktig del i det kulturhistoriska värdet och möjliggör för att ytan hålls öppen.



Figur 22. Föreställer en illustration av planområdet, med eventuella nya byggrätter inritade.

Den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden är på strax över 200 kvadratmeter och utökas något till en byggrätt på 230 kvadratmeter. Dess kulturhistoriska värden skyddas med flera skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Utöver huvudbyggnaden får det som i tidigare plan byggas sex separata stugor med en byggnadsarea på 25 kvadratmeter vardera. Max två av dessa får sammanbyggas. Dessa får användas för uthyrning, exempelvis som campingstugor, ateljé eller liknande. I nuläget finns två sammanbyggda campingstugor som är ungefär 50 kvadratmeter tillsammans.

En tillkommande yta som tidigare varit uteservering, trädgård och parkering föreslås överföras till fastigheten. På denna yta möjliggörs tillgänglig parkering till serveringslokaler och andra centrumverksamheter. På en mindre del av den överförda marken får ett garage alternativt förråd eller carport byggas. Inom hela planområdet ska hänsyn tas till att större träd ska bevaras genom ändrad lovplikt gällande marklov för fällning av träd.

Komplementbyggnader ska i sin utformning anpassas till platsens kulturvärden och markarbete ska utföras med hänsyn till befintlig terräng och topografi för att minimera schaktning och fyllning.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Den tidigare samlingslokalen, Vivesta strandcafé kan nyttjas för bostadsändamål utöver centrum och tillfällig övernattnig.
- Huvudbyggnadens kulturhistoriska värde skyddas mot förvanskning.
- Fastigheten Vivesta 1:33 utökas med cirka 1200 kvadratmeter från fastigheten 1:15. Ytan nyttjas nuvarande främst som uteservering, parkering och trädgård till Vivesta 1:33.
- Planområdets kulturbärande landskap skyddas genom bestämmelser för mark och vegetation.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA

Användningsbestämmelsen GATA möjliggör tillfart till fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa in- och utfarten till fastigheten Vivesta 1:33. Vägen bör ingå i Vivesta Udde vägsamfällighet. Lagstöd är 4 kap. 7§ PBL.

Upphävande av strandskydd

a₂ - Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom hela planområdet med motivering att det redan är i anspråkstaget av nuvarande byggnader och användningar. Lagstöd är 4 kap. 17§ PBL.

Kvartersmark

B – Bostäder

Användningsbestämmelsen B möjliggör bostadsbebyggelse i form av en friliggande villa vilket är en del av detaljplanens syfte.

C₁ – Centrumverksamhet utan besöksintensiva verksamheter

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, restauranger, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Användningen kvarstår för att fastigheten fortsatt ska ha möjlighet att ha nuvarande användning- restaurang, kiosk och/eller konferensanläggning.

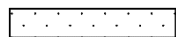
Användningen preciseras till "Centrumverksamhet utan besöksintensiva verksamheter" för att motverka verksamheter som kan försvåra framkomligheten och parkeringssituationen vid strandcaféet. Detta för att inte möjliggöra verksamheter som skulle kunna försvåra framkomligheten på platsen. Detta utesluter exempelvis vårdcentral, handel och byggnader för religiösa ändamål med mera.

O – Tillfällig vistelse

Användningen Tillfällig vistelse används för områden för olika typer av tillfällig övernattnig och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Användningen kvarstår för att fastigheten fortsatt ska ha möjlighet att ha nuvarande användning med campingstugor, vandrarhem eller liknande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Egenskapsbestämmelsens huvudsakliga syfte och utbredning inom planområdet är att reglera placering av byggnadsverk så att befintliga naturvärden och platsens öppenhet bevaras. Fastigheten är omgärdad av prickmark för att byggnader inte ska påverka landskapsbilden mot skärgård och naturmark. Viss del av planområdet är markerat med prickmark för att inte bebyggas annat än med parkering. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

ö₁ - Marken får endast förses med altan utan överbyggnad

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera att endast altan utan överbyggnad får byggas norr om huvudbyggnaden för att bevara huvudbyggnaden och landskapsbilden från vattnet som den är idag. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

ö_s - Marken får endast förses med förråd, garage eller carport.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förråd, garage eller carport till centrumverksamheten eller bostaden på en lämplig plats med hänsyn till användningarnas funktion, terräng och landskapsbild. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter.

Huvudsyftet med att reglera huvudbyggnaders högsta tillåtna nockhöjd till 5,5 meter är att nuvarande byggnad ska bevaras i största mån i sin nuvarande utformning. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 230 m² per huvudbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att bevara nuvarande byggnads byggrätt för att värna om dess kulturvärden. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

e₂ – Utöver huvudbyggnaden får maximalt 6 stycken stugor uppföras med en byggnadsarea på vardera 25 kvadratmeter, endast två stugor får sammanbyggas.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta kompletterande byggnader utöver huvudbyggnaden såsom campingstugor eller liknande, sammanlagt 6 stycken på max 25 kvadratmeter vardera. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

e₃ – Förråd, garage eller carport får uppföras med en byggnadsarea på 30 kvadratmeter.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förråd, garage eller carport till centrumverksamheten eller bostaden på en lämplig plats med hänsyn till användningarnas funktion, terräng och landskapsbild. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Rivningsförbud

r – Byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vivesta strandcafé berättar om platsens historia som samlingspunkt och tidsdokument. Lagstöd är 4 kap. 16§ PBL och 8 kap. 13§ PBL.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadmaterial samt detaljningsnivå. Ändring av byggnaden ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär och kulturvärden.

Syftet med bestämmelsen är att bevara Vivesta strandcafés huvudbyggnad för att värna om dess kulturhistoriska värde. Lagstöd är 4 kap. 16§ PBL.

q₂ – Fasad ska vara av liggande träpanel.

Syftet med bestämmelsen är att bevara Vivesta cafés huvudbyggnad för att värna om dess kulturhistoriska värde. Lagstöd är 4 kap. 16§ PBL.

q₃ – Fönsterband i norra delen ska till form, material, indelning, detaljeringsnivå samt proportioner vara lika ursprungliga. Syftet med bestämmelsen är att bevara Vivesta café's huvudbyggnad för att värna om dess kulturhistoriska värden. Lagstöd är 4 kap. 16§ PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

d– Minsta fastighetsstorlek är 1700 m²

Syftet med bestämmelsen är att bevara planområdet i sin nuvarande utformning och bara tillåta en fastighet med möjlighet till huvudbyggnad. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att alla komplementbyggnader såsom stugor, garage och förråd ska ha en lägre tillåten nockhöjd för att minska dess inverkan på landskapsbilden, underordna sig huvudbyggnaden och tillåta högst en våning med loft. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom hela planområdet med motivering att det redan är i anspråkstaget av nuvarande byggnader och användningar. Lagstöd är 4 kap. 17§ PBL.

Utformning

Komplementbyggnader ska till sin utformning anpassas till platsens kulturvärden och samspela med huvudbyggnadens materialval och färgsättning.

Syftet med bestämmelsen är att värna om landskapsbilden till land och sjöss genom att utforma och placera komplementbyggnader på ett varsamt sätt som samspelar med befintliga byggnader och deras terräng. Lagstöd är 4 kap. 16 § PBL.

Utförande

Marken ska vara genomsläpplig.

Syftet med begränsningen är fortsatt möjliggöra för fördröjning och infiltration av dagvatten. Lagstöd är 2 kap. 9 PBL.

Byggnaders placering ska anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng.

Sprängning ska undvikas. Schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i nära anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart till förråd, garage eller carport samt vid nedgrävning av ledningar

Syftet med bestämmelsen är att bevara planområdets karaktär, naturvärden samt platsens karaktärsbildande träd och vegetation. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL, samt 2 kap. 3§ 1 PBL.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter som överstiger 200 millimeter, mått 1,3 meter över marken. Dessa träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att bevara de naturvärden som finns inom planområdet samt platsens karaktärsbildande träd och vegetation. Lagstöd är 2 kap. 6 1 PBL, samt 2 kap. 3§ 1 PBL.

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnader till stugor, förråd, garage och carport för att bevara kulturmiljö, landskapsbild och platsens karaktär. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft.

Syftet med bestämmelsen är tydliggöra längd och start på detaljplanens genomförandetid. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Lagstöd är 4 kap. 21§ PBL.

6 Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om:

Samråd November 2024

Granskning Mars 2025

Antagande Oktober 2025

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter den tidpunkt då genomförandetiden löpt ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad byggrätt då kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Oxelösunds kommun är huvudman för allmän plats (gata) för en liten del av Vivestavägen, mellan korsningen Vivestavägen och Granlidsvägen och parkeringen vid Vivestabadet. Resterande del av vägnätet sköts av en vägsamfällighet (Brannäs Vivesta vägsamfällighet). Vägen inom planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap och vara en del av Vivesta udde vägsamfällighet som sköter angränsande väg. Fastigheterna Vivesta 1:33 och Vivesta 1:15 har också andelar i Brannäs Vivesta vägsamfällighet.

Avtal (Exploateringsavtal, markanvisningsavtal)

Planens genomförande omfattar iordningsställande av privatägd kvartersmark. Något exploateringsavtal kommer utifrån detta inte upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader och genomförandet av detaljplanen.

Avtal om att fastighetsägaren avsäger sig rätt till ersättning utifrån detaljplanens bevarandebestämmelser ska tecknas innan beslut om antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder för att överföra del av Vivesta 1:15 till Vivesta 1:33. Avsikten med det tillkommande området är att göra plats för parkering inom fastigheten, samt att området redan är ianspråktaget och används av Vivesta 1:33.

Förrättningen initieras och bekostas av exploatör. Ansökan sker till Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren/ exploatören. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Ersättning

Bevarandebestämmelser (q - kulturvärde och r - rivningsförbud) i en detaljplan kan vara förenade med en rätt till ekonomisk ersättning för fastighetsägaren. Fastighetsägaren förutses avstå ifrån ersättningsanspråk utifrån eventuellt upplevda inskränkningar på

fastighetens nyttjande och/eller en minskning av fastighetens värde grundat i behovet att i detaljplan och framtida lovgivning säkerställa ett bevarande av kulturmiljövärdena.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren kan som en följd av planförslaget få ökade kostnader för underhåll, skötsel och eventuell byggnation grundat i att krav på dessa ska ske med de material, färger och metoder som är ursprungliga för byggnaden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, elnät, och fiber finns i anslutning till planområdet. Exploatören bekostar anslutning. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration, magasinering och fördröjning.

7 Konsekvenser av planens genomförande

Förenligt med översiktsplan och miljöbalken

De aktuella förslaget till detaljplan bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. De åtgärder som föreslås i detaljplanen är förenliga med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar och förordningar eller föreskrifter, vad gäller lämplig markanvändning eller mot bevakning av riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Detaljplanen berör en existerande fastighet, med mindre justeringar och tillkommande yta. Ingen trafikökning vid planens genomförande bedöms föreligga, snarare minska om bostäder i stället för nuvarande användning blir aktuell och det bedöms inte vara risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Planområdets användningar gör platsen antingen till en samlingspunkt genom användningen Centrum och Tillfällig övernattning eller privat som bostadshus. Hela området är tillgängligt för människor med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga.

Barnperspektivet

Barnperspektivet ska uppmärksamma barnens bästa och försöker att ta hänsyn till barnens behov. Attraktiva grönområden och utemiljöer främjar barnens psykiska, sociala samt fysiska och motoriska utveckling. En varierad naturmiljö uppmuntrar till upptäckter, väcker fantasi och kreativitet samt ger utrymme för rika lekupplevelser. För att skapa förutsättningar för att barn ska känna sig attraherade av utomhusmiljön måste den fysiska miljön planeras utifrån barnets perspektiv.

Trafiken utgör ofta det största hindret för barns rörelsefrihet, barn ska helst kunna röra sig självständigt mellan hem, skola, kompisar och aktiviteter. Planområdet ligger längst bort på en mindre väg. Omkring fastigheten finns branta klippor ned mot vatten, vilket medför att fastighetsägare bör vidta försiktighetsåtgärder. Närhet till natur och badplats gör området bra för barn och gynnar deras utveckling och bidrar till deras kunskaper genom möjligheten till naturupplevelser runt hörnet.

Det nu aktuella planförslaget är framtaget av Carlstedt Arkitekter AB i Nyköping

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt