



## Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för fastigheten Vivesta 1:15,  
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.

---



# INNEHÅLL

<b>FÖRORD</b> .....	<b>3</b>
VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	3
DETALJPLANEPROCESSEN .....	3
PLAN- OCH BYGGLAGEN .....	3
<b>1 INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANHANDLINGAR .....	4
UTREDNINGAR .....	4
BAKGRUND .....	4
<b>2 PLANDATA</b> .....	<b>5</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING .....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
<b>3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER .....	6
GÄLLANDE DETALJPLAN .....	7
ANGRÄNSANDE DETALJPLAN .....	7
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET .....	7
RIKSINTRESSEN .....	7
STRANDSKYDD .....	8
UNDERSÖKNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....	8
<b>4 FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>10</b>
OMRÅDET IDAG .....	10
OMRÅDETS HISTORIA .....	10
SERVICE .....	10
GATOR OCH TRAFIK .....	11
MARK OCH VEGETATION .....	11
MILJÖKVALITETSNORMER VATTEN .....	12
HÄLSA, RISK OCH SÄKERHET .....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	13
<b>5 PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>14</b>
SAMMANFATTNING .....	14
FÖRESLAGEN STRUKTUR, BEBYGGELSE .....	14
FÖRESLAGEN TRAFIK, VÄGSTRUKTUR .....	16
SOCIALA FRÅGOR .....	17
<b>6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>18</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	19
NAMNSÄTTNING .....	19
EKONOMISKA FRÅGOR .....	19
TEKNISKA FRÅGOR .....	20
<b>7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>21</b>
FÖRENLIGT MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....	21
<b>MEDVERKANDE</b> .....	<b>21</b>

## 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 fastighetsgräns. 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.

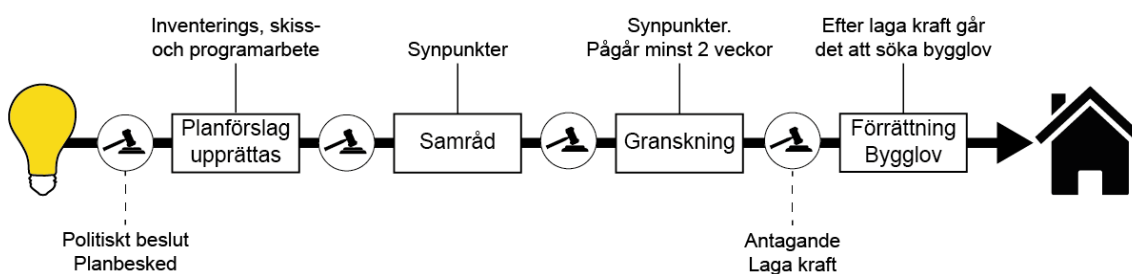
### Detaljplaneprocessen

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.



### Plan- och bygglagen

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, se illustration ovan. Plankartan är upprättad enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS:2017:761), BFS 2014:5.

## 1 INLEDNING

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett tillskott av bostadsbebyggelse mellan befintliga områden, främst innehållande fritidshus med viss grad av permanentboende. Särskilt viktigt är placeringen av byggnaderna med hänsyn till topografin och att värdefulla naturvärden och träd bevaras. Tomterna ska tydligt gestaltas så att de inte ger upphov till en känsla av att den kommunala badplatsen privatiseras.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Sju nya fastigheter bildas för bostadsändamål.
- Ny väg byggs runt tillkommande bebyggelse som ersätter befintlig vändplan. Parkeringar till badet blir möjligt inom gatumark.
- Den nya bebyggelsen ska ha samma formspråk och skala som omkringliggande bebyggelse.
- Särskilt viktigt är anpassningen till topografin och befintliga träd samt övriga naturvärden.

### Planhandlingar

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

### Utredningar

- Naturvärdesinventering, daterad 2020-06-16
- Översiktlig marksondering, daterad 2020-06-11
- Antikvariskt utlåtande 2022-05-27

### Bakgrund

Fastighetsägarna begärde under 2019 planbesked på området Vivesta 1:15 för att möjliggöra för cirka 30 bostäder (villor och radhus) samt tillskapa ett antal båtplatser. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2020-01-22, enligt ansökan.

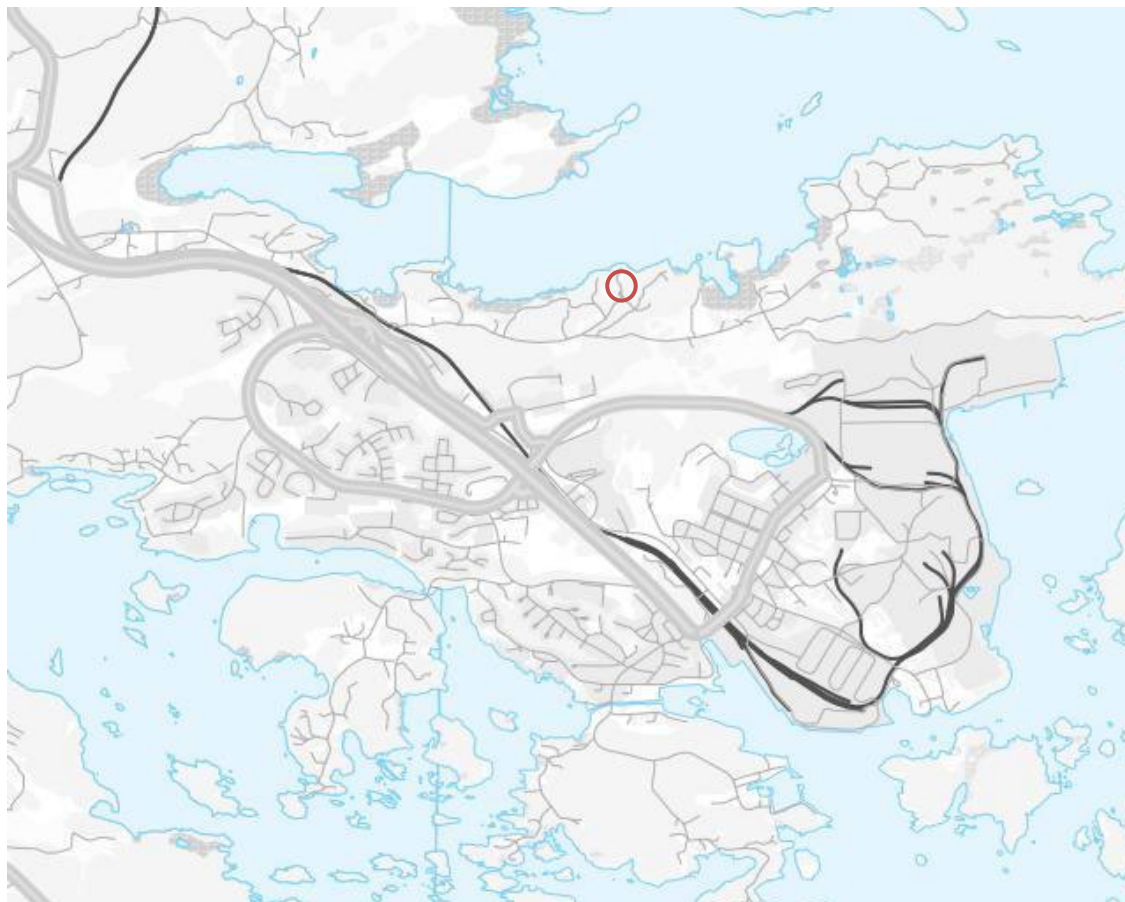
I november 2020 överlämnades samrådsförslaget till nämnden för beslut. Nämnden återremitterade ärendet då man bland annat ansåg att exploateringen i förslaget var för tät och för stor i förhållande till omgivande fritidshusbebyggelse, samt att förslaget gjorde intrång på badet och strandkaféet. Utifrån nämndens synpunkter har Vivesta Udde AB arbetat fram ett nytt förslag till detaljplan, i samarbete med Carlstedt Arkitekter AB i Nyköping.

## 2 PLANDATA

### Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i norra delen av Oxelösund inom Vivesta-området, cirka 3 km nordväst om Oxelösunds centrum.

Planområdet är cirka 12 000 kvadratmeter (1,2 hektar) stort.



*Orienteringskarta*

Området gränsar i öster till Granlidens sommarstugeförening (Vivesta 1:6), i väster Basttorps sommarstugeförening Vivesta 1:24 och Oxelösunds kommun genom fastigheten Aspa 2:8.

### Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar del av privatägda fastigheten Vivesta 1:15 och del av kommunägda fastigheten Aspa 2:8.

### 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.

Då Oxelösunds kommun har en begränsad landyta med viktiga natur- och friluftsvärden krävs att en stor del av nybyggnationen sker genom förtätning av befintliga bebyggelseområden. Detta gäller vid nybyggnation av bostäder, näringsliv och service. Denna förtätning av befintliga bebyggelseområden bör genomföras så hållbart som möjligt.

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

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

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

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

#### **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 1:15 redovisas inte inom riskområdet för höjningar av havsnivåer eller översvämningar utifrån skyfall.



## Gällande detaljplan

Följande detaljplaner gäller inom samt i anslutning till planområdet.

*Detaljplan Vivesta 1:15 med flera (0481-P05/1)*, vann laga kraft 2005. Detaljplanen reglerar området för camping, husvagnsuppställning och gäststugor, småbåtsbryggor, Vivestabadet och strandcaféet, samt en bostadsfastighet.

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 norra delarna fortsätter gälla oförändrat för badet, naturområde, samlings- och konferenslokaler samt bostaden, medan de södra delar ersätts med ny detaljplan för bostäder.

## Angränsande detaljplan

*Detaljplan för Granliden, Aspa 1:6 med flera (0481-P16/1)*, vann laga kraft 2016. Detaljplanen omfattar fritidshusbebyggelse av lantlig småhuskaraktär, med stor anpassning till terrängens förutsättningar. Planområdet består till stor del av ett befintligt fritidshusområde med friliggande hus i en våning. Husen är placerade med hänsyn till naturen vilket är en del av områdets karaktär. På många av fastigheterna finns mindre hus med träfasader. Många av dessa används för närvarande endast under sommarhalvåret.

Detaljplanen tillåter friliggande bostadsbebyggelse upp till 130 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 50 kvadratmeter för komplementbyggnad. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter (undantaget suterrängvåning), taklutning ska vara mellan 14-30 grader. Detaljplanen fortsätter gälla i sin helhet, utan ändringar.

## Program för planområdet

Ett planprogram för området upprättades under 2000, vilket senare låg till grunden för gällande detaljplan. Planprogrammet ses idag ha spelat ut sin roll i utvecklingen av området då ny översiktsplan har arbetats fram som tydligt beskriver intentionen med området.

## 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 hamnar inom följande riksintressen, samt att det finns ett Natura 2000-område inom 500 meter från området.

### **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.

### **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.

### **Strandstuviken**

Strax 400 meter norr om planområdet i Nyköpings kommun finns Strandstuvikens naturreservat. 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.

Länsstyrelsen arbetar just nu (under 2022) med ett uppdrag att föreslå nya marina fågelområden till Natura 2000-nätverket, vilket omfattar Strandstuviken. I materialet som är ute på remiss mellan 13 maj – 27 juni 2022 föreslås en utökning av befintligt Natura 2000-område. Utvidgningen föreslår ett tillägg i vattenytor och området kommer då sträcka sig till strandlinjen inom fastigheten Vivesta 1:15, men fortfarande utanför planområdet.

Natura 2000-områden innehåller 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.

## Strandskydd

Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 100 meter från strandlinjen. 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).

Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt inom kvartersmark för bostad (B), samlings- och konferenslokaler, kiosk och serveringslokaler, hotellstugor (CH) samt gäststugor (O). Även för Hamnområde för småbåtar (TH) och vattenområde för bryggor (WB) är strandskyddet upphävt i samma beslut.

När en ny detaljplan tas fram ska frågan om upphävande prövas på nytt. Upphävande av strandskyddat område i denna detaljplan görs inom mycket begränsad del med utgångspunkten att området redan är ianspråktaget och har bland annat används som parkering till badet, samt uppställning av husbilar. Läs mer i kapitel 5 *Planförslag*.

## Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått undersökning om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen i november 2019. Ett genomförande av planen bedömdes då innebära en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför tas fram, främst utifrån att man inom detaljplanen vill möjliggöra för en småbåtshamn (likt i gällande detaljplan).

Sedan dess har omfattningen av planen minskats och inget vattenområde berörs av planändringen. Det äldre Vivesta Strandcafé tas inte med i den nya planen, varpå frågorna om dennes kulturhistoriska värde inte är en fråga i planarbetet.

### *Omständigheter som talar emot betydande miljöpåverkan:*

- Planens minskade omfattning, som inte längre omfattar strandcafé eller småbåtshamn. Den aktuella planens omfattning är till störst del utanför strandskyddat område.
- Påverkan på landskapsbilden minskas då föreslagen bebyggelse minskats, samt planeras de tillkommande byggnaderna att gestaltas på likande sätt som omkringliggande fritidshusbebyggelse.
- Planområdets läge, med tillgång till befintlig infrastruktur.



*Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan:*

- Avståndet till närmsta busshållplats är lite dryg 2 km. Bebyggelse i ett externt läge innebär risk för ett högt bilberoende. Dock anses ett tillskott på 7 villor inte tillskapa någon betydande ökning av utsläpp.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas. Ny undersökning om betydande miljöpåverkan har inte samråtts med Länsstyrelsen innan ordinarie samråd. I Länsstyrelsens samrådsyttrande har ingen avvikande mening framförts.

## 4 FÖRUTSÄTTNINGAR

### Området idag

Området består till stor del av redan ianspråktagen mark, i form av husvagns-uppställningen med tillhörande byggnader för toaletter, dusch och gemensamma utrymmen. Stora delar av område används på sommaren som parkering av gäster till den kommunala badplatsen som finns i nära anslutning till området. Badet ligger i den delen av området där den ursprungliga detaljplanen skall fortsätta gälla.

Vivesta Strandcafé från 30-talet, har haft ett social-historiskt värde som samlingspunkt i området. Allteftersom standarden på fritidshusen har ökat har samlingslokalens betydelse minskat under de senaste 30 åren och har inte haft någon större funktion för området under senare år. Den gemensamma båtbyggnad samt de centrala byggnationerna har förfallit.

### Områdets historia

Vivesta camping och sommarstugeområde har växt 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 sommargästerna och välbesökt av både Oxelösundsbor och Nyköpingsbor. Med tiden uppkom ett behov av en samlingslokal för området, vilken då uppfördes.

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.

### **Kulturhistorisk områdesbeskrivning**

Under 2016 lät kommunen upprätta en bebyggelsehistorisk områdesbeskrivning, som utgjorde underlag i framtagandet av den nya översiktsplanen. Området Brasstorp/Vivesta/Aspö (sida 49-51) beskrivs ha flera bevarandevärden. Utöver Aspa och Brasstorps gårdar och strandscafét har sommarstugeområdets anpassningar till naturliga topografi ett stort värde som i största möjliga mån bör behållas. Befintlig bebyggelse beskrivs vara uppförda mellan 1920–1960-talet med träfasader och varierande takmaterial, ofta med sadeltak men även andra takkonstruktioner finns i området (så som pulpettak). Ställningstaganden gjordes utifrån denna och skrevs in i översiktsplanen. (se kapitel 3 Tidigare ställningstaganden.)

### Service

Området ligger i centralortens utkant. Närmaste skola med cykel är Ramdalen (ca 2,7 km) och med bil Oxelöskolan (3,3 km) i centrum. Till Peterslundsskolan är det cirka 4 km, till närmaste förskola ca 2 km och till butik ca 2,5 km.

### **Friytor**

Alla människor ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap och ökad kunskap om natur och miljö. Därav är möjligheterna att i framtiden nyttja badet och kringliggande naturområden av stor vikt.

## Gator och trafik

Området nås från Vivestavägen, som idag slutar vid befintlig vändslinga. Ner till strandcafébyggnaden, badet och befintlig utnyttjad byggrätt går sedan Niclaslundsvägen. Via parkeringsytan närmast badet fortsätter Backstugegränd som utgör angöring till ett antal fastigheter. Vägarna tillsammans försörjer även ett antal fastigheter utanför planområdet. Vägarna utgörs idag av enskilt väghållaransvar, genom gemensamhetsanläggning.

### **Parkering**

Trafiken i området ökar under sommarhalvåret när besökare flitigt besöker badet. Parkeringsplatser finns idag vid badet samt längs Vivestavägen vid husvagnsuppställningsplatserna. Delar av Vivesta 1:15 används som parkering sommartid, av badgäster. Exakt antal befintliga platser är svårt att beräkna, men uppskattas till cirka 60. Under varma dagar kan det dock förekomma att antalet besökare till badet är betydligt fler och parkering sker på andra platser.

### **Hållbara resor**

Närmaste busshållplats finns idag ca 2 kilometer från området. Enligt Region Södermanland finns det idag inte möjlighet att försörja området med kollektivtrafik, då området främst har besökare under sommartid. Badgäster och andra sommargäster utgör inte tillräckligt underlag för att förse området med buss, inte heller under sommarhalvåret. Vilka förutsättningar som finns i framtiden har inte kunnat förutses vid framtagandet av detaljplanen.

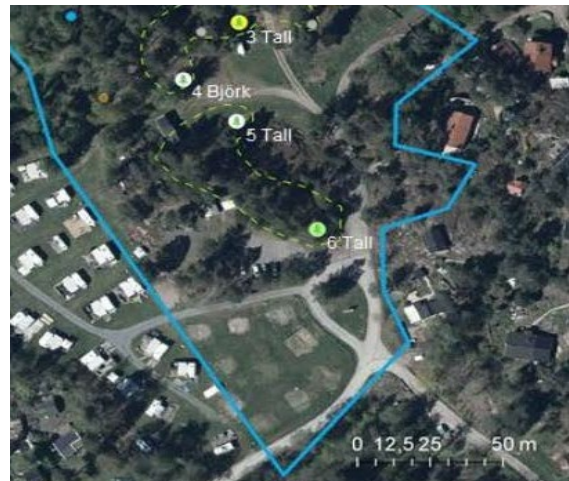
Att välja gång eller cykel som transportalternativ före bilen och andra motordrivna fordon är fördelaktigt utifrån den egna hälsan, för miljön samt att dessa transportalternativ tar mindre plats i gaturummet. Cykelväg saknas på Vivestavägen. På Sundsvägen (800 meter från planområdet) och från Brannäsvägen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

## Mark och vegetation

Området är kuperat med i huvudsak omväxlande partier med gräsmatta respektive dominerande tall- och blandskog (på både plattare mark och på kullar). Morän, Urberg och Glacial lera i ungefär lika delar, ej sluttande lera vid byggnader. Den naturliga topografin bör i största möjliga mån behållas.

En naturvärdesinventering har tagits fram för hela fastigheten Vivesta 1:15, planområdet omfattar en del av denna. Inventeringen fastställer att området domineras av ett glest trädskikt av relativt likåldriga högväxta tallar. Inom planområdet finns två träd särskilt utpekade, ett träd som värdefullt (5 Tall) och ett annat som skyddsvärt (6 Tall). På den skyddsvärda tallen finns Tallticka som är rödlistad, nära hotad signalart, varför det är önskvärt att träden här i största möjliga mån bör sparas.

Inom streckat område mellan 5 Tall och 6 tall finns även grupper av träd som är nära att uppnå klassificeringen för värdefulla träd. Inom det streckade området rekommenderas därför att i möjlig mån bevara träd med varierande ålder för att erhålla



Bildklipp från Naturvärdesinventeringen, sida 9.

ett trädbestånd med åldersvariation, kontinuitet, biologisk mångfald och rekreationsvärde.

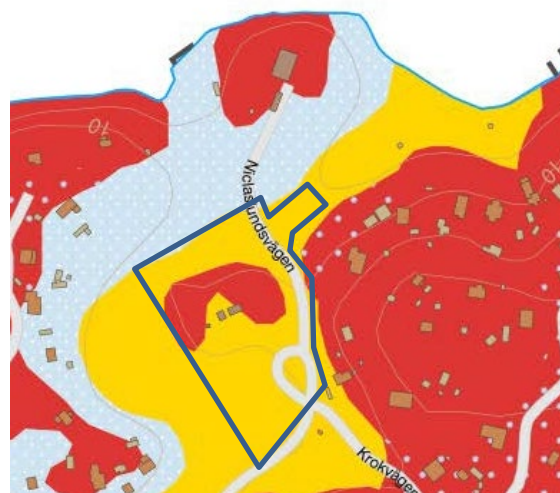
Värdefulla och skyddsvärda träd är viktiga inslag i landskapet som bidrar till biologisk mångfald. Det rekommenderas därför att samtliga eller så många som möjligt av träden sparas inom området.

### Geotekniska förhållanden

Området består av berg i dagen eller ett tunt humuslager och morän. Föreslagen byggnation bedöms genomförbar utan grundförstärkning.

### 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.



Utskrift från SGUs kartvisare (2022-05-13) Jordarter 1:25 000–1:100 000. Röd = Urberg. Gul/Orange = Glacial lera. Ljusblå = Sandig morän. Planområdet ungefärligt markerat med mörkblå linje.

## 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 försämrats, varför hänsyn behöver tas vid nyproduktion.

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

Vattenförekomsterna nedströms Aspafjärden bedöms inte beröras. Aspafjärden har måttlig ekologisk status (se Tabell 1). 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.

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.

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

Tabell 1. Statusklassning Aspafjärden (VISS, 2021b. Bromerade difenyletrar = PBDE)

## Hälsa, risk och säkerhet

### **Förorenad mark**

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

### **Radon**

Vid detaljerad undersökning och bedömning av radonsituationen vid planläggning eller i samband med nybyggnation delas marken in i hög-, normal- och lågradonmark. Radonkartläggning finns på kommunnivå och visar att det inom planområdet är normala (10-50 kBq/m<sup>3</sup>) halter. Radonhalten kan variera mycket inom relativt korta avstånd. Fastighetsägaren behöver vara medveten om risken och kontrollera radonhalten i befintlig byggnad samt vidta eventuella radonsänkande åtgärder. Nya byggnader bör uppföras på ett sätt som säkerställer att radonhalten inte överskrider gällande riktvärden i bostäder.

### **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 föreligger inte finnas idag, då området ligger avsides och främst trafikeras av boende och badgäster. Den tunga trafik som trafikerar området är renhållningsfordon för sophämtning samt snöröjning. Inga fastigheter berörs i en sådan utsträckning att det påverkar möjligheterna att skapa goda boendemiljöer.

### **Skyddsrum**

Området omfattas inte av kommunfullmäktiges beslutade kommunala skyddsrumsområde.

### **Översvämning**

Någon risk för översvämning, erosion eller skred torde inte föreligga. Den risk som finns gäller stigande havsnivå, hanterats genom att ingen byggnation placeras på en lägre nivå än +2,5 m över 0-nivån i höjdsystemet RH 2000. (2019 hade kommunen ett medelvattenstånd på ca 10 cm över nollplanet).

## Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utbyggnad i området pågår för omkringliggande fastigheter. Oxelö Energi ansvarar för utbyggnaden även inom planområdet.

El är utbyggt fram till planområdet och den nya byggnationen kan koppla på sig på det befintliga nätet. Omdragning av befintlig luftledning pågår.

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

## 5 PLANFÖRSLAG

### Sammanfattning

På fastigheten Vivesta 1:15 södra del önskas skapa möjlighet för att uppföra 7 nya bostadshus. I nuvarande förslag placeras de 7 fastigheterna samlat med en väg som går runt. Detta skapar även en tydlig gräns mellan den nya bebyggelsen, badet och husvagnsuppställningsplatserna samt ger möjlighet att bevara flera träd som pekats ut i naturinventeringen.

Planförslaget innebär att:

- Byggrätter för bostadsbebyggelse i sju fristående villor, á 130 m<sup>2</sup> med en nockhöjd på 6 meter och taklutning 14-30 grader.
- Runt bebyggelsen anläggs ny lokalgata som även fungerar som tydlig avgränsning mot befintlig husvagnsuppställning, samt ger möjlighet till god framkomlighet för transporter och ev. framtida kollektivtrafik.
- Nya parkeringsplatser för badet iordningställs längs med gatan, samt ny infart skapas till husvagnsuppställningsplatsen.



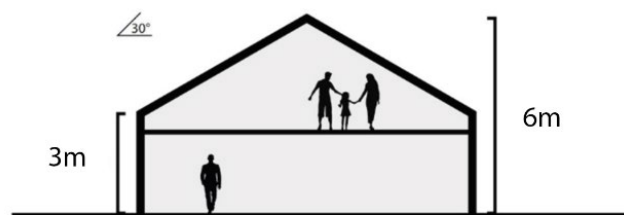
Illustration över ny bebyggelse.

### Föreslagen struktur, bebyggelse

#### **Bostadsbebyggelse (B)**

Storleken på tillkommande bebyggelse har anpassats till befintliga byggrätter i angränsande detaljplan för Granliden, vilket ger en maximal byggrätt på 130 kvm huvudbyggnad och för komplementbyggnad 50 kvm. ( $e_1$  och  $e_2$ ). Den nya villabebyggelsen ( $f_1$ ) ska uppföras med träfasader ( $f_2$ ) och med en taklutning om minst 14 grader ( $o_1$ ) och högst 30 grader ( $o_2$ ), samt utformas som sadeltak ( $f_3$ ).

För att uppnå syftet att bevara småhuskaraktären samtidigt som områdets tillåts att utvecklas har högsta nockhöjd reglerats till 6 meter och 4,5 m för komplementbyggnader (h). Detta innebär i praktiken att en och en halvplans hus tillåts med en takhöjd om 1,9 meter på vinden.



Illustrationen ovan visar ett exempel på hur en vind kan inredas vid en nyttjad av byggrätt om 130 m<sup>2</sup> med 30 graders taklutning. För att uppnå dessa mått blir huset cirka 10 x 12 meter. Människorna i illustrationen är cirka 1,8 meter höga

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Kvarteretsmarken för bostäder utgörs av en total yta om ca 7200 m<sup>2</sup>. Intentionen är att fastigheterna ska ha samma storlek som tillåts i angränsande detaljplan (minst 1000 kvadratmeter). För att skapa en viss flexibilitet kring bildandet sätts dock minsta fastighetsstorlek till 950 kvadratmeter. Detta underlättar anpassning av de sju fastigheterna i förhållande till platsens naturvärden och topografin.



### Mark och vegetation

Viktigt för den tillkommande villabebyggelsen är att nyttja platsens naturliga förutsättningar så att utsikten och närheten till vattnet tas tillvara. Den nya bebyggelsen ska därför anpassas till befintlig topografi och naturvärden. Variationen mellan förutsättningarna för varje fastighet är stor. Val av grundläggning och eventuella markingrepp behöver övervägas noga, därav har ett antal bestämmelser införts på plankartan. Förbud mot källare ( $b_1$ ) samt att byggnaders placering ska anpassas till fastighetens naturliga topografi och terräng för att minimera ingreppen i marknivåerna och säkerställa karaktären. Schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas och är inte tillåtet annat än i nära anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till planerad byggnad samt nedgrävning av ledningar ( $b_2$ ).

Inom området finns en samling av träd, till vilka hänsyn ska tas vid placeringen av hus. I naturvärdesinventering identifieras särskilt två värdefulla tallar inom tänkt område för nya bostäder. Dessa två träd skyddas genom bestämmelser på plankartan och tillkommande bebyggelse ska placeras för att minimera skada på dessa träd ( $n_3$ - $n_4$ , sekundära egenskapsgränser). Mellan de skyddade träden krävs att anpassning sker utifrån platsens förutsättningar, därför finns ett korsmarksområde (sekundär egenskapsgräns) inritat mitt på planen som markerar en grupp av träd som behöver sparas för att långsiktigt säkra biotopen av tallar samt värna om områdets karaktär ( $n_5$ ). Inom korsmarken krävs marklov för fällning av träd ( $a_5$ ) men det går att varsamt bygga komplementbyggnader.

Norr och direkt sydväst om korsmarken är fastigheterna belägna på bergsknallar vars topografi är viktig för naturupplevelsen i området. Viktigt att tänka på är att bestämmelsen om att anpassa byggnaden till fastighetens naturliga topografi kan försvåra tillgängligheten samt påverka byggnadernas höjd.

Några allmänna platser för natur eller park igår inte i planförslaget.

### Upphävande av strandskydd

Enligt gällande strandskyddslag återinträder strandskyddet automatiskt i en ny detaljplan och måste upphävas på nytt om ett sådant behov uppstår.

Planområdets gräns hamnar ca 90 meter från strandkanten, vilket medför att mindre del av planområdet berörs av strandskydd. Allmänhetens tillgänglighet genom fri passage påverkas inte av planförslaget genom att allmän plats säkerställs i form av lokalgata, mellan tillkommande bebyggelse och området för Natur i gällande plan. Endast ett mindre strandskyddat område utgörs av kvartersmark för bostäder. Strandskyddet föreslås upphävas inom denna begränsade del av planområdet.

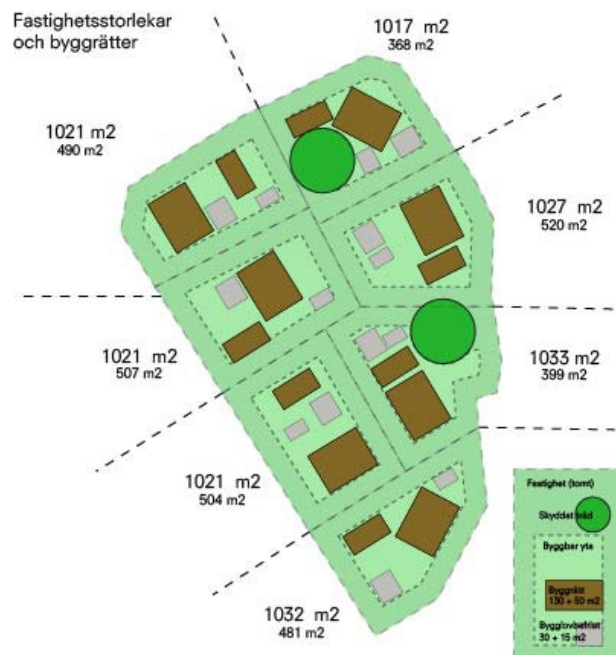
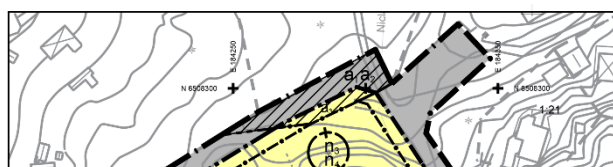


Illustration över fastighetsarea samt byggbar mark inom varje fastighet (avstånd till fastighetsgräns 4,5 meter illustreras i bilden som streckade linjer och mörkgrön yta), samt byggrätter brunt (inkl. bygglovsbefriat, i grått). Skyddade träd illustreras med gröna cirklar.



Inom skrafferat område är strandskyddet upphävt.



Det skäl som ligger till grund för upphävandet är att området redan är ianspråktaget för campingplatsen till väster och badet i öster, samt kringliggande fritidshusbebyggelse. Ytan inom planområdet saknar därför betydelse för strandskyddets syfte. Strandskyddet föreslås upphävas inom GATA ( $a_2$ ) och inom kvartersmark ( $a_3$ , sekundär egenskapsgräns). Inom kvartersmark är hela ytan, cirka 150 kvadratmeter, försedd med prickmark och får inte bebyggas.

### **Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten är att föredra, varför ytor för parkering inte får asfalteras på kvartersmark ( $n_1$ ). Vidare bör omhändertagande av dagvatten från byggnader samlas på respektive fastighet, för att inte minst kunna användas för bevattning under sommarhalvåret. Öppna diken mellan fastigheter och vägbana kan fördröja höga flöden vid stora mängder nederbörd.

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Dagvatten bedöms dock 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. Maximalt 50% av fastighetsarean får hårdgöras ( $n_2$ ), i detta inkluderar byggnadsarean (den plats som byggnaderna tar på marken). Syftet med begränsningen är fördröjning och infiltration av dagvatten.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde Aspafjärden vars ekologiska status bedöms som måttlig. Problemen består främst av tillförseln av näringsämnen. Tillkommande bebyggelse tros inte påverka Aspafjärden i någon större omfattning, då utbyggnaden är begränsad samt att bostäderna kommer anslutas till det kommunala VA-bolaget och inte ha enskilda avlopp.

### **Föreslagen trafik, vägstruktur**

Planområdet nås via Vivestavägen som ansluter till Baravägen vid trafikplats Peterslund. Från Baravägen är det cirka 1,5 kilometer till planområdet. Vivestavägens standard bedöms som tillräcklig för att klara den framtida ökade trafikmängden som uppstår till följd av detaljplanen. I anslutning till fritidshusområdet Granliden finns det även en gång- och cykelväg till och från centrum.

Mark inom fastigheten Aspa 2:8 som planläggs som allmän plats (gata) nyttjas som in- och utfartsväg av fastigheterna Vivesta 1:20-1:23. Framkomlighet till fastigheterna ska fortsatt vara möjligt och utformningen får inte påverka deras framkomlighet. Befintlig väg (Niclaslundsvägen) till badet och cafét lämnas i sin nuvarande dragning med dubbelriktad körning. Begränsning av in- och utfartförbud har ritats in på plankartan för att säkerställa att möjligheterna till parkeringarna avsedda för badet inte riskerar hamna i konflikt med infarter. Vägsträckningen fram till badet utgörs av kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa handlingsfrihet för kommunen.

Vägområdet för lokalgatan har ritats med 10 meter bredd i detaljplanen för att inrymma framtida trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Dess inritade bredd betyder att själva vägbredden fortfarande kan vara mindre, men utgör de område som behövs för vägens bestånd, drift och underhåll. En vägbredd på 3,5 meter är vanligt förekommande i området och bedöms vara en bra riktlinje även inom det tillkommande området. Några bestämmelser om utformningen av gatan runt den tillkommande bebyggelsen finns inte då gatan är föreslås ha enskilt huvudmannaskap.

### **Parkering**

Parkering ska ordnas av fastighetsägare på egen fastighet. Ny yta för parkering till badet föreslås på gatumark, som idag delvis utgörs av vändplanen. Behovet av vändplanen tros upphöra då den nya vägen runt bostadshuset kommer kunna ersätta och fungera som vändning för större fordon, så som sopbilar. För bilar kommer en mindre vändplan ordnas vid parkeringen närmast badet. Uppskattningsvis blir antalet parkeringsplatser vid badet cirka 60 efter planens genomförande, lika många som i nuläget. Under sommarhalvåret kan även gatuparkering vara aktuellt längsmed den nya vägdragningen, då antalet besökare till badet ökar vid vackert väder.

## Sociala frågor

### **Tillgänglighet och trygghet**

Hela området är tillgängligt för människor med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga. Utformningen av gaturummen och den tydliga avgränsningen mot tomtmarken gör området enkelt att orientera sig i. Närheten mellan villabebyggelsen och badet medför viss ökad trygghet, då folk tenderar att vara hemma under dygnets mörka timmar och då möjliggör för att det finns uppsikt i området.

### **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. Ambitionen är att gaturummet inom området utformas så att fordon håller låga hastigheter.

Hela området skapas med hänsyn till:

1. Säkerhet och trygghet i hela området för barn.
2. Barnens kan uppleva i naturen i närområdet.

## 6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### **Tidplan**

Beslut om:

Samråd februari 2022

Granskning juni 2022

Antagande november 2022

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter den tidpunkt då genomförandetiden löpt ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad byggrätt då kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

#### **Lagrum**

Plankartan är upprättad enligt Plan- och bygglagen 2010:900, (SFS:2017:761), samt Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Oxelösunds kommun är huvudman för allmän plats (gata) utmed Vivestavägen fram till badet. Kommunen är inte huvudman för allmän plats (gata) mellan nya bostadsbebyggelsen samt campingen (a<sub>1</sub>). Lantmäteriet utreder vilka som ska ingå genom en båtnadsutredning. För enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark krävs särskilda skäl:

- Kommunen har av tradition enskilt huvudmannaskap i liknande områden. Gamla fritidshusområden i Oxelösunds kommun har enskilt huvudmannaskap för väg, utan undantag och oavsett permanentningsgrad. Exempel på områden som har liknande karaktär med enskilt huvudmannaskap för väg är Jogersö, Danvik, Djursvik, Lastudden och Granliden. Det är alltså en fråga om lika behandling.
- Planområdet bedöms under överskådlig tid ha fritidshuskaraktär trots förekomst av permanentboende. Området kan inte betraktas som tätortsnära då det ligger perifert och är relativt glesbebyggt. Den topografi och natur som omger och finns i nära anslutning till planområdet bedöms stärka fritidshuskaraktären. I sådana områden är även PBL-kommitténs bedömning att det bör vara enskilt huvudmannaskap (SOU 2005:77)

#### **Exploateringssamverkan**

Det är exploatören som ansvarar för iordningställande av allmänplats med enskilt huvudmannaskap, lokalgata med tillhörande diken. Tillika utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark, så som lösningar för dagvattenhantering.

#### **Avtal (Exploateringsavtal, markupplåtelseavtal)**

Planens genomförande omfattar iordningsställande av privatägd kvartersmark, allmän plats för ny gata omfattas av enskilt huvudmannaskap. Något exploateringsavtal kommer utifrån detta inte upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader och genomförandet av detaljplanen.

Utförande av anläggningar inom allmän platsmark och i anslutning till planområdet, inklusive projektering och upphandling, som föranleds av detaljplanen utförs av kommunen på exploatörens bekostnad. Återställande och andra liknande åtgärder utanför planområdet ska utföras i samband med berörda fastighetsägare.

Exploatören ska samverka med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar så att samordning sker avseende ledningsdragnings och eventuella flyttar av ledningar. Exploatören bekostar samtliga anpassnings- och återställningsarbeten på intilliggande fastigheter till följd av bygg- och anläggningsarbeten, inom eller i anslutning till planområdet.

Markupplåtelseavtal kommer krävas mellan fastighetsägare och Oxelö Energi för avsättning till ledningar för vatten och avlopp.

## Fastighetsrättsliga frågor

### **Fastighetsbildning**

Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder för att tillskapa nya bostadsfastigheter. Avsikten med området är att bilda bostäder som ägs av enskilda.

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

### **Fastighetskonsekvenser**

Det finns idag två servitut som berör fastigheterna Vivesta 1:15 samt Aspa 2:8. Vid kommande lantmäteriförrättning kommer dessa att behöva tas bort då de inte längre blir aktuella när vägen runt nya bebyggelsen blir allmän gata samt ny vändplan skapas på Aspa 2:8.

Lokalgator inom området har egna föreningar medan den större Vivestavägen sköts av Brannäs GA2 (Brannäs-Vivesta vägförening). Nya fastigheter inom planområdet behöver dels anslutas till vägsamfällighet för lokalgatan, dels till Brannäs GA2.

### **Ledningsrätter och övriga rättigheter**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## Namnsättning

Inget särskilt kvartersnamn föreslås. Vid fastighetsbildning förväntas fastigheterna ha beteckningen Vivesta. För vägarna i området samt den nya vägen föreslås en förändring av vägnamnen. Vivestavägen föreslås förlängas till kommunens parkering vid Vivestabadet. Niclaslundsvägen som idag börjar vid vändplanen på Vivestavägen, föreslås istället bestå av den nya vägen samt den sista biten av vägen upp mot det före detta strandcaféet.

Numrering av Niclaslundsvägen ska följa gängse regler. På västra sidan bör det lämnas utrymme för ytterligare bostäder.

## Ekonomiska frågor

### **Kostnader för framtagandet av detaljplan**

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.



## Tekniska frågor

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

### ***Tekniska utredningar***

#### Översiktlig markundersökning –

Markförhållanden har sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning är helt möjlig. Grundläggning medelst platta på mark utföres på kapillärbrytande och dränerande lager om minst 15 cm med överliggande cellplastisolering sedan det ytliga humuslagret har bortschaktats. Vid grundläggning med kryppgrund bör humusjorden bortschaktas och plintar gjutes på frostfritt djup med en platta under plinten med sådan storlek, dimensionerad efter tillåtet grundtryck. Den översiktliga markundersökning bifogas i sin helhet.

## 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.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. De nya bostäderna kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket inte borde medföra någon markant ökning av fosfor. Uppskattad trafikökning vid planens genomförande bedöms som mycket liten och bedöms därför inte medföra någon större risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

#### **Kulturmiljö**

Ett antikvariskt utlåtande med konsekvensbeskrivning upprättades i april 2022 på uppdrag av fastighetsägaren. Den sammanfattade bedömningen var att den bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull ligger avgränsat från planområdet och det kulturhistoriska värdet påverkas inte nämnvärt av tillkommande bebyggelse. Däremot finns det viktiga miljöskapande komponenter och kvalitéer på platsen som behöver tillgodoseas, främst för att skapa en bra relation till de områden som planen gränsar till mot nordost, ned mot badet. Bergsklacken och dess vegetation mot badet ses som en viktig sådan miljöskapande komponent som samspelar med slänten ned mot badplatsen och den glesa tallskogen. Att tillvarata landskapsbilden är viktigt för området i helhet. För att skydda den tallbevuxna bergsklacken behöver tillkommande bebyggelse anpassas till platsens värden med stor hänsyn till topografin och vegetationen på liknande sätt som gjordes när sommarstugeområdet uppfördes.

Bedömningen är att det bebyggelsetillskott som planen presenterar i huvudsak bör vara acceptabelt betraktat från PBL 2 kap 6 §. I relation till området i stort innebär planen också en ganska liten exploatering. Områdets historiska karaktär består av mindre sommarstugor men det finns även ett flertal hus som i storlek och höjd överensstämmer med den bebyggelse som planeras i planen. Mot söder och mot öster gränsar exempelvis planområdet till bebyggelse som i likhet med planförslaget har liknande höjder och storlek. Mot norr gränsar dock planområdet till byggnader som bedöms vara viktiga ur kulturhistorisk synvinkel men dessa ligger på ganska stort avstånd från planområdet. Konsekvenserna för denna omgivande bebyggelse och för planområdets interaktion med bebyggelsen bedöms inte vara särskilt stora.

### Medverkande

Det nu aktuella planförslaget är framtaget av Carlstedt Arkitekter AB i Nyköping genom planarkitekt Karin Tibbelin samt arkitekt Kajsa Blohm.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström  
Planarkitekt