



Detaljplan för del av Ytterbostugan

1:27

Uttervik

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2019-09-04



Nyköping

www.nykoping.se

Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-24 § 118

Laga kraft 2019-10-22

P19-11

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av småhus på en del av fastigheten Ytterbostugan 1:27. Planen möjliggör som mest fem nya småhustomter. Bebyggelsens omfattning har begränsats för att anpassa till landskapsbild och omgivande bebyggelse. En del av området har planlagts för naturmark för att skydda artrika flora. Avlopp för ny bebyggelse ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning i området för att inte försämra vattenstatusen i Mörkviken. Förbud mot hårdgörande säkerhetsställer att marken inte asfalteras utan att markbeläggning består grus eller annat genomsläppligt material. Planen föreslår upphävande av strandskydd inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Planområdet består av en del av fastigheten Ytterbostugan 1:27 i Uttervik. Området begränsas av Trädgårdsångarvägen och en väg med okänt namn som är samfällighet Laggårbo S:1. Arealen är ca 1,2 ha.

Majoriteten av bebyggelsen i området används som fritidshus. Endast 43 av de 284 bostadshusen i området används som permanentboende, antalet har inte förändrats sedan 2001. Området har ingen kollektivtrafik och ingen förskola eller skola.



Översiktskarta med planområde markerat.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Översiktsplan för Nyköpings kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013-11-12, identifierar Mörkviken som ett ekologiskt känsligt område eftersom dess grunda havsvik bedöms vara värdefull för fisk och/eller undervattensvegetation. Åtgärder som påtagligt kan skada dess naturvärden ska undvikas.

Översiktsplanen rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse lokaliseras till lägen där förutsättningarna är goda att till rimliga kostnader ordna service, acceptabel trafikförsörjning och goda VA-lösningar. Vid planläggning på landsbygden bör det finnas busshållplats inom 800 meter från bebyggelsen. Stor hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden samt till friluftslivets intressen. Byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse.

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplanens intentioner, med undantag för rekommendationen om service och kollektivtrafik.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P65-12 "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten UTTERVIK 5:1 (Etapp I) i Tunabergs kommun Södermanlands län", tillhörande länsstyrelsens i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 6 oktober 1965. Genomförandetiden har gått ut. Berört område är idag planlagt som område för jordbruksändamål.

P13-23 "Tillägg till detaljplan för Uttervik 5:274 m fl, Utterviks fritidshusområde, Nyköpings kommun" laga kraft 19 november 2013. Detta är en ändring av plan P65-12 och två andra planer, som tillåter högre exploateringsgrad på befintlig bostadsmark. Ändringen påverkar inte planområdet.

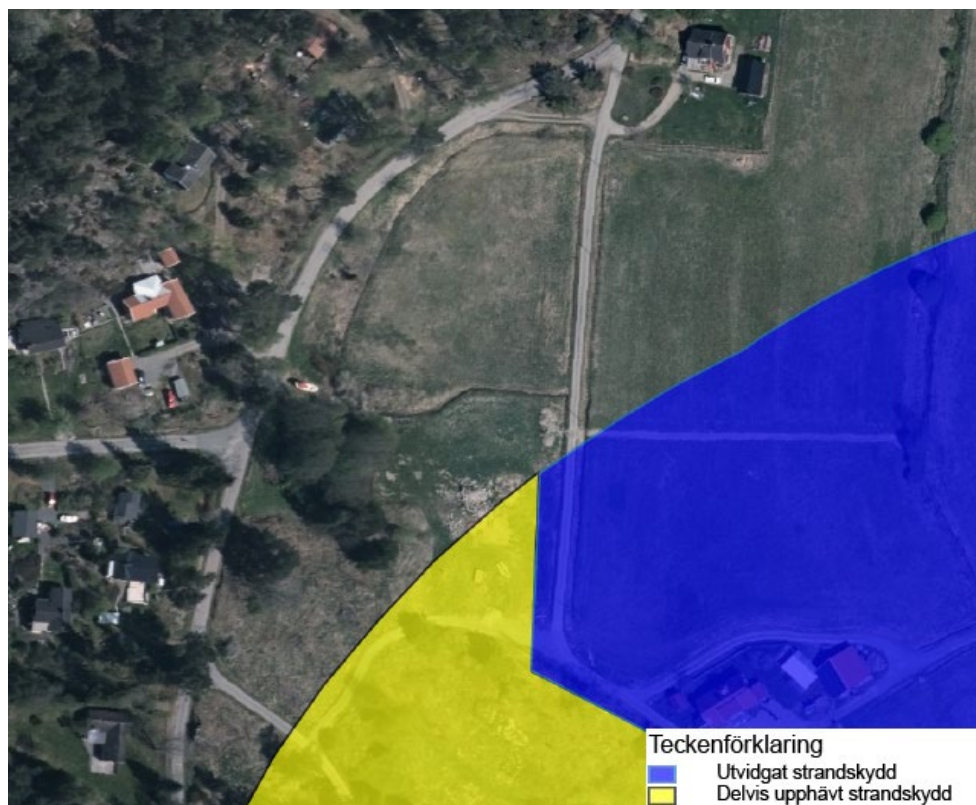
För planområdet gäller tillägg till detaljplan med aktbeteckning 0480-P13/23 från 2013, med en genomförandetid på fem år från den dag då tillägget vann laga kraft. Tillägget ska enligt planbeskrivningen gälla tillsammans med befintlig detaljplan. Genomförandetiden gick ut den 25/11 2018.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. Upphävande av strandskydd är endast möjligt om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 c § (eller om området är utpekad för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen vilket inte är fallet här). Planen föreslår upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med motivering att området är väl avskilt från strandlinjen av väg och befintlig gårdsbebyggelse med ianspråktagen mark.

Upphävandet bedöms inte påverka allmänhets tillgång till stranden då området inte idag upplevs avgränsat från vattnet av väg, intilliggande höjder och bebyggelse närmare vattnet. Området bedöms inte heller har någon väsentlig betydelse för växt- eller djurliv då det endast består av näringsrik vallmark utan några särskilda naturvärden.



Område med strandskydd



Bebyggelse söder om planområdet



Vy av planområdet från norr, på Trädgårdsångarvägen

Biotopskydd

Diken inom och intill planområdet omfattas av generellt biotopskydd för småvatten och våtmark i jordbruksmark, MB 7 kap. 11 §. Planen innebär ingen åtgärd på själva diken, men dess kontext som diken i jordbruksmark försvinner.

Riksintressen

Det är utpekade som riksintresse för friluftsliv och för högexploaterad kust. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då området inte fyller någon funktion för friluftslivet.

Kommunala beslut

En delägare till fastigheten har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för del av fastigheten Ytterbostugan 1:27.

Bygg- och tekniknämnden har 2017-10-17 § 132 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av Ytterbostugan 1:27 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I behovsbedömningen identifierades följande aspekter som viktiga i planprocessen:

- Känslig natur
- Generellt biotopskydd för småvatten i jordbruksmark
- Riksintresse friluftsliv
- Integration
- Barns perspektiv
- Grundläggningsförhållanden
- Hög risk för radon
- Avlopp
- Kollektivtrafik
- Riksintresse högexploaterad kust

Förutsättningar och förändringar

Landskapsbild

Planområdet är beläget i ytterkanten av Uttervik, vid Bråvikens utlopp i Östersjön. Det är ett mycket vackert naturlandskap med anor från 1600-talet då det fanns en utskeppningshamn och gruvdrift i området. Uttervik ligger på bergig, skogbeksädd mark, medan planområdet ligger på åkermark som används för vallodling. Öster om planområdet är mer åkermark och därefter skog. I skogen går Sörmlandsleden som fortsätter upp genom norra delen av Uttervik. Söder om planområdet ligger Mörkviken med strandängar och båtbyggor.



Marken inom planområdet har under mycket lång tid brukats som åker, vilket äldre lantmäterikartor från 1600-talets senare del visar. Brukningshistorien utgör ett kulturhistoriskt värde. Omgivningen runt om planområdet är dock mycket förändrad vilket gör läsbarheten av det historiska landskapet begränsad.

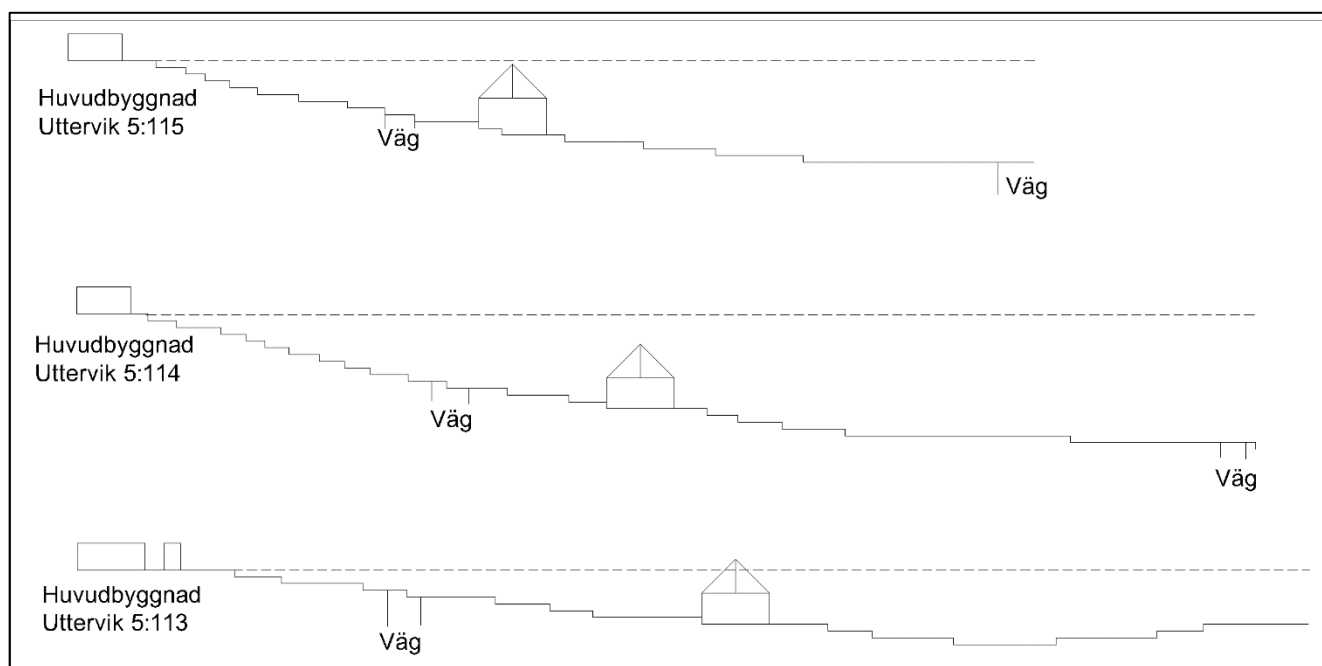
Bebyggelse

I intilliggande fritidshusområde tillåts byggrätter på 150 kvm för huvudbyggnad och 75 kvm för komplementbyggnader. Storleken på fastigheterna i området varierar mellan 900-2500 kvm. Envåningshus gäller för området och en byggnadshöjd på 4,0 meter. Majoriteten av bostäderna används som fritidshus och det finns ingen tydlig trend för ökning av permanentboende, 2017 var endast 43 av de 284 fastigheterna permanentbebodda vilket är samma antal som i 2001.

Planförslaget möjliggör avstyckning av upp till 5 fastigheter inom planområdet. Högsta exploatering per fastighet är 220 kvadratmeter bruttoarea. Begränsningen innefattar komplementbyggnader som garage, carport eller förråd mm. Byggnadshöjden regleras till 4,5 meter.

Kvartersmarken söder om naturmarken får endast bebyggas med komplementbyggnad, eftersom de stora höjdskillnaderna gör det svårt att placera en byggnad utan stor påverkan på landskapet.

Efter samråd har siktlinjer mot viken från befintliga bostäder nordväst om planområdet studerats. Nedanstående sektioner visar hur markens höjd varierar längs med siktlinjerna och exempel på byggnader som tillåts i detaljplanen. Streckad linje visar markhöjden för befintlig bebyggelse. Exempelbyggnaderna har placerats så nära befintliga byggnader som planen tillåter och getts en brant takvinkel på 45 grader, för att studera den största möjliga konsekvens. Resultatet visar att nya byggnader underordnar sig den befintliga bebyggelsen och upplevelsen av sluttningen kvarstår. Det långa avståndet mellan befintlig bebyggelse och den nya innebär liten risk för försämrad sikt mot viken.

*Linjer för sektioner**Sektioner*

Marken inom planområdet är obebyggd då tidigare lada har rivits. Dock finns det två fundament av kalksten som tidigare hade en körbroar till övre delen av ladan. Det södra fundamentet ligger på den öppna vallmarken i sluttningen. Det västra ligger i inom området som är utpekad för hantering av dagvatten. Det växer träd och buskar runt om och på den vilka med sina rotsystem riskerar att vittra sönder den över tid. De två fundamenten har förutsättning att användas av boende, tex som uteplats med utsikt.



Flygbild på den nu rivna ladan



Brofundament söder om ladan



Brofundament väster om ladan

Inom u-område för ledningar och området för dagvattenhantering är bygglovsplikten utökad till att innefatta attefallshus och friggebodar, för att förhindra byggande.

Natur

En del rödlistade fjärilsarter har observerats inom planområdet vilket tyder på artrik flora. Vid platsbesök med ekolog konstaterades en hög artrikedom i vägslänten mot Trädgårdsångarvägen. Det är i den slänten som fjärilsobservationerna har gjorts. För att skydda dessa värden har marken längs slänten planlagts som Natur.

Diken inom planområdet ges egenskapsbestämmelsen n1: Marken är avsedd för dike.

Resterande planområdet är näringsrik vallmark, och en mindre skogbeväxt yta, utan några identifierade unika naturvärden.



Vägslänt längs Trädgårdsångarvägen

Grunda vikar i Uttervik är utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden för fisk och/eller undervattensvegetation. Exploatering av planområdet bedöms inte påverka dessa vikar om avlopp ansluts till befintlig gemensamt avloppsreningsverk.

Del av skogen i och kring Uttervik är naturreservat. Den skyddade skogen består av hållmarkstallskog, barrblandskog och grandominerad sumpskog. Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet.

Miljöförhållanden

Det finns inga kända markföroreningar.

Planområdet är utpekad som högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Sociala frågor

Det är dålig tillgång till kollektivtrafik och ingen livsmedelsbutik eller kommunal service i Uttervik. Närmsta förskola och skola ligger drygt 5 km bort, i form av F-3 skola i Buskhyttan. Detta försvårar för personer som inte har bil att besöka eller bo i området. Förutsättningarna för barn att själva ta sig till skolan är dåliga.

Det finns mycket goda möjligheter till friluftsliv för boende, med närhet till bland annat småbåtshamn, tennisbanor, bollplan, badplats och Sörmlandsleden som går rakt genom området. Biltrafiken inom Uttervik är begränsad, utan barriärer från större vägar, vilket bör skapa goda förutsättningar för barns tillgänglighet inom området.

Tekniska förutsättningar

Grundläggning

Marken i planområdet består till största delen av lera.

Vatten och avlopp

Det finns gemensamma anläggning för, dricksvatten, avlopp respektive dagvatten i området. Anslutning av ytterligare hushåll till avloppsreningsverket prövas i ett separat ärende till Miljönämnden. Som underlag vid en sådan anmälan behövs provtagningsresultat från provtagning under fritidshusområdets högsäsong som visar att ställda riktvärden inte överskrids.

En avloppsledning för gemensamhetsanläggningen går idag delvis över planområdet. Ett u-område för den har lagts in i plankartan. Förrättningshandlingar redovisar endast ledningens streckning ungefärligt, men i grundkartan finns en brunn redovisad i utkanten av planområdet vilket bör höra till avloppsledningen.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag genom diken vilka skyddas i plankartan. Marken inom planområdet består till största delen av lera vilket innebär sämre infiltration. De större tomtstorlekarna innebär dock goda förutsättningar för att bevara (och plantera ytterligare) vegetation, som gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planbestämmelse om förbud mot hårdgörande av mark och utökad lovplikt för marklov säkerhetsställer att tomter inte asfalteras vilket skulle leda till ökad avrinning. Även grus eller småsten har en högre avrinningskoefficient än vegetation men är till viss del genomsläpplig. Den ökade avrinning bedöms dock vara försumbar i påverkan på näringsläckage till Uttervik. Taken kommer troligen att avvattnas genom ledning som dras ut till närmsta dike utan fördröjning eller infiltration. Takvattnet innehåller dock inga näringsämnen.

En dagvattenledning från fritidshusområdet går längs Gransångarvägen, under Trädgårdsångarvägen och mynnar ut i en sänka i planområdet. För att undvika att byggnad placeras på ett sådant sätt att dagvattenflöde försvåras eller att ny bebyggelse hotas av översvämning har marken där försetts med prickmark och getts egenskapsbestämmelse "mark är avsedd för dagvattenanläggning".



Dagvattenkylvert under Trädgårdsångarvägen

Kommunikationer

Planområdet nås genom enskild väg, som utgår från väg 513; Koppartorpsvägen.

Närmaste busshållplats ligger 3 km från planområdet och trafikeras av linje 562 med endast ett fåtal avgångar per vardag. Färdvägen mellan planområdet och busstation har ingen vägren och har på vissa ställen skymd sikt i kurvor. Vägen antas dock vara lågt trafikerad och det finns inget behov att korsna större vägar. Cykelställ vid busshållplatsen skulle förbättra tillgängligheten till den. Då kommunen varken är väghållare eller markägare har den ingen möjlighet att avtala om detta utan det skulle i så fall behöva vara Utterviks samfällighet som tecknar avtal med en fastighetsägare. Till Uttervik finns med allmän kollektivtrafik enstaka turer per vecka i form av anropsstyrd kompletteringstrafik nummer 507. Eftersom permanentboende hushåll inte ökat sedan 2001 kommer underlag för kollektivtrafik troligen inte att öka inom en överskådlig framtid.

Övrigt

Planområdet har idag ingen anslutning till el, tele eller fiber. Vattenfall har elanläggningar i närheten av planområdet och tillkommande bebyggelse kommer att anslutas från befintlig nätstation i området. Ledningar för fiber går i Trädgårdsångarvägen.

Genomförande**Organisatoriska frågor****Tidplan**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd januari 2019

Granskning augusti 2019

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden september 2019

Laga kraft oktober 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planen medför inga åtgärder på allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförande inom kvartersmark. Huvudmannaskapet för allmänplatsmark är enskilt. Motivet till detta är att få en enhetlig förvaltning i hela området.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan sökande och Nyköpings kommun. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor

Det finns många gemensamhetsanläggningar för fritidshusområdet:

- UTTERVIK GA:1 för väg från Uttervik till allmän väg 513
- UTTERVIK GA:2 för dricksvatten,
- UTTERVIK GA:3 för reningsverk och utfallsledning,
- UTTERVIK GA:4 för befintliga vägar inom befintlig detaljplan,
- UTTERVIK GA:5 för dagvattenledningar i form av dike och kulvert,
- UTTERVIK GA:6 för klubbstuga och områden för fritidsaktiviteter
- UTTERVIK GA:7 för hamnområde
- UTTERVIK GA:8 för allmänna naturområden
- UTTERVIK GA:9 för Sophanteringsanläggning med källsortering,

De förvaltas av Utterviks samfällighetsförening. Andra gemensamhetsanläggningar som berörs är NÄVEKVARN GA:6 för Väg mellan lilla Uttervik och Nävekvärn, vilken Utterviks samfällighetsförening har servitut att använda.

YTTERBOSTUGAN 1:27 har idag andel i UTTERVIK GA:1, GA:2, GA:3, GA:4 och GA:9, (samt andra gemensamhetsanläggningar som inte berör planområdet).

De nya fastigheterna bör ingå i gemensamhetsanläggning GA:3 för reningsverk, GA:1 för väg från Uttervik till väg 513. Om någon av fastigheterna ska ha utfart mot Trädgårdsångarvägen bör den även ha andel i GA:4 för vägar inom Uttervik. Det är troligen också lämpligast att de ingår i GA:2 för dricksvatten samt GA:9 för sophanteringsanläggning med källsortering. Det är inte utrett om grundvattnet inom planområdet är tjänligt som dricksvatten.

Ytan för GA:8 ingår idag till stor del i Naturreservat för Uttervik. Den återstående grönytan som inte ingår består mest av mindre remsor mellan fastigheter som fastighetsägare inom planområdet troligen inte kommer att nyttja. För den nya naturmark som bildas inom planområdet är det troligen lämpligast att bilda en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som angränsar till den, då inga andra fastigheter har någon egentlig nytta av den.

För boende som vill nyttja övriga gemensamhetsanläggningar finns det även möjlighet att avtala med samfällighetsföreningen om detta. Detta tordes vara enklare än att pröva andelstal i fastigheten.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Samfällighetsföreningar ansvarar för de utbyggnader av anläggningar som krävs för de nya fastigheterna och debitering av anslutnings- och driftavgifter till fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Den nya planen möjliggör ett tillskott av bostäder i Uttervik. Det kan innebära fler nyttjare av samfälligheterna i området men ökningen är en väldigt liten i jämförelse med antalet befintliga nyttjare och bör inte ha någon större påverkan varken positiv eller negativ.

Den närliggande bebyggelsen får en förändrad utsikt från sina fastigheter, med villor istället för obebyggd vallmark. De nya byggrätterna ligger dock flera meter lägre än den befintliga och bör därför inte innebära någon större påverkan på deras utsikt över resten av landskapet.

Sociala konsekvenser

Planen innebär möjlighet till nya bostadshus i ett område med mycket god tillgång till friluftsliv. Begränsningar i kollektivtrafik och närservice innebär dock svårigheter för personer utan tillgång till egen bil att bosätta sig där.

Planen innebär inget tillskott av ny typ av bebyggelse än den som redan finns i området.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av fastighetsägare för Ytterbostugan 1:27.

Detaljplanen har upprättats av Sofia Buhrgard, planarkitekt på Plan- och naturenheten.

Samarbete har skett med Stefan Andersson, ekolog på Plan- och naturenheten.

Sofia Buhrgard, Planarkitekt

Nyköpings kommun, Plan- och naturenheten