



Planbeskrivning

tillhörande detaljplan för Östra och Södra Jogersö i Oxelösunds kommun, Södermanlands län



Utsikt över Trappviken från öster.

FÖRORD

Om detaljplaner

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

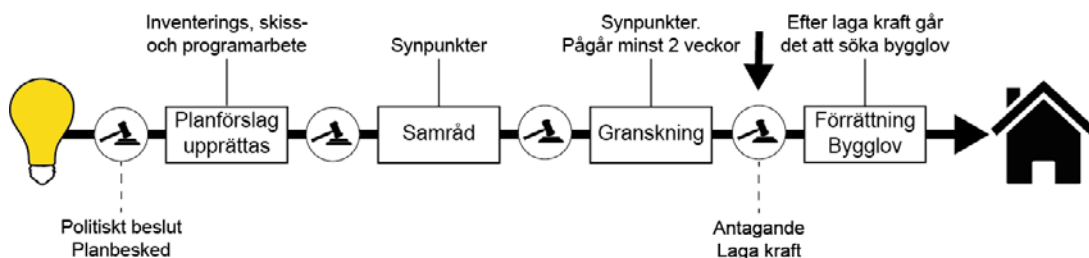
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende av 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.

Denna detaljplan handläggs med standard planförfarande, se illustration nedan.



Innehåll

1 INLEDNING	4
Planens syfte och huvuddrag	4
2 PLANDATA	5
Planområdets läge och avgränsning	5
Markägoförhållanden	5
3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	8
4 FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Områdets historia och fornlämningar	9
Området idag	10
Geotekniska förhållanden	12
Mark, vegetation och djurliv	14
Förorenad mark	16
Service	17
Klimatanpassning	18
5 PLANFÖRSLAG	21
Sammanfattning	21
Fastigheter	21
Park & Skydd	23
Gator och parkering	24
6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	24
Tidplan	24
Genomförandetid	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Fastighetsindelningsbestämmelser	25
Gemensamhetsanläggningar	26
Servitut & ledningsrätter	26
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	28
Ekonomiska konsekvenser	29
Särskild reogörelse av konsekvenser för några fastigheter	29
Listning av konsekvenser per bostadsfastighet	30
Sociala konsekvenser	34
Konsekvenser för strandskyddet	34
8 KÄLLOR	36

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- 2 plankartor i skala 1:2000 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning
- Naturinventering
- Arkeologisk utredning
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

1 INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder på Jogersö genom att ge möjlighet till fler och mindre fastigheter genom avstyckningar. Därtill syftar planen till att öka beredskapen inför förväntade klimatförändringar och att bidra till ett bevarande av områdets kulturvärden och karaktär.

Planförslaget innebär i huvuddrag följande förändringar:

- Utökad byggrätt till 15% av fastighetens landarea, dock högst totalt 260 m² byggarea, varav 150 m² huvudbyggnad.
- Möjlighet att bevara befintligt fritidshus uppfört innan 1990 genom att inräkna 70 m² av det i komplementhusarean
- Delning av en del fastigheter med landarea, utan öar, större än 3900 m². Närmast Jogersöbron meges även styckningar av en del fastigheter större än 3200 m². Totalt medges 25 ytterligare fastigheter av fastighetsägaren påkallad avstyckning. Inom planområdet kan maximalt 36 nya fastigheter fastighetsbildas.
- Lägsta grundläggningsnivå är +2,2 meter i Rikets Höjdsystem (RH2000) vid nybyggnad av bostadshus.
- En del tillkommande prickmark för att spara natur från exploatering. Borttagning av prickmark som tidigare tjänat som reservat för kurvrätningar av vägarna.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Kommunens bedömning är att detaljplanen ej riskerar leda till en betydande miljöpåverkan, se Kap 3 avsnitt Behovsbedömning för en fördjupning.

2 PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är beläget på Jogersö ca 2,5-4,5 km sydväst om Järntorget i Oxelösunds Centrum. Planområdet nås från norr via den enda landförbindelsen, Jogersövägen. Planområdet avgränsas till större delen av Östersjöns vatten, men även av Jogersövägen i norr samt av ett kolonistugeområde och en camping i väster.



Planområdet är beläget västsydväst om Oxelösunds centrum med Järntorget och består av två delområden.

Areal

Planområdet är cirka 111 hektar stort, uppdelat på 45 hektar i den östra delen och 66 hektar i den södra delen.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt 141 fastigheter, varav 136 är befintliga enskilt ägda bostadsfastigheter. Jogersö vägsamfällighet äger de 3 fastigheterna Jogersö 1:20, Jogersö 1:117 och Jogersö 1:193, Tomtägareföreningen Jogersö 1:118 äger 1 fastighet och Oxelösunds kommun äger den vidsträckta fastigheten Jogersö 1:122 som delar upp planområdet i en östlig och en sydlig del.

Vattnet inom planområdet hör till stor del till de privata fastigheterna, men även Tomtägareföreningen för Jogersö 1:118 och Jogersö vägförening äger en hel del av vattnet. Oxelösunds kommun äger inom planområdet endast vattenområdet på östra halvan av i Hästviken genom fastigheten Jogersö 1:122. Samfällda bryggor finns på den västra sidan av ön i Trappviken och på östra sidan ön i Stora Fruviken ungefär på mitten av det utsträckta planområdet. Det finns också i mindre skala bryggor på östra sidan av ön vid Sjöboviksudden i nordöst och på båda sidor av Hästviken i det södra delområdet.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens nya översiktsplan, *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. Detaljplaner måste förhålla sig till översiktsplanen men måste inte följa den.

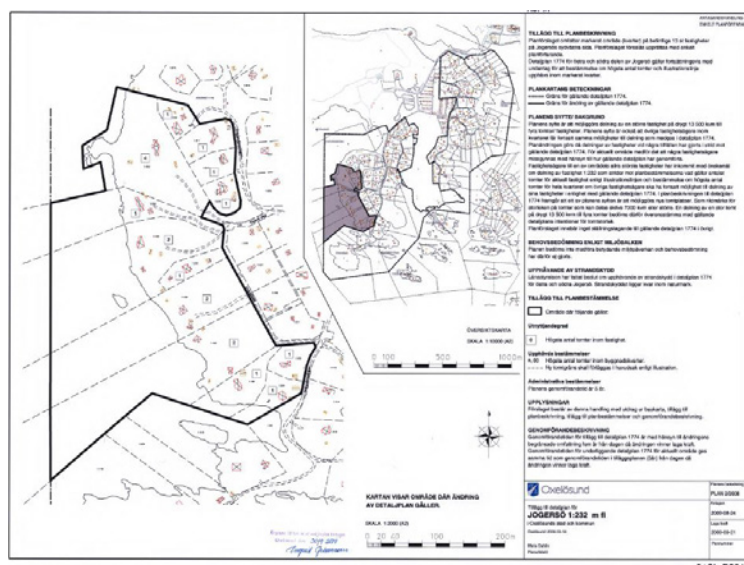
Det som skrivs om och berör det aktuella området i den gällande översiktsplanen är att Östra och Södra Jogersö bör utvecklas genom försiktig förtätning inom redan bebyggda områden. Områdets förtätas genom att möjliggöra avstyckning av fastigheter samtidigt som områdets kuperade skogscharaktär bevaras särskilt i det södra delområdet.

Detaljplaner

För bostadsfastigheterna inom planområdet finns 2 detaljplaner, en äldre kallad 1774 från år 1991 (laga kraft) som täcker hela planområdet samt en nyare från år 2009 1774.1 som ersätter en bit i väster av den södra delen i den äldre detaljplanen. Då planområdesgränsen föreslås justeras lite för kommunens fastighet Jogersö 1:122 jämfört med detaljplan 1774, berörs även bitar av detaljplan 1441 för centrala Jogersö samt den ursprungliga avstyckningsplanen för Jogersö 1:20 och Jogersö 1:22 från år 1939.

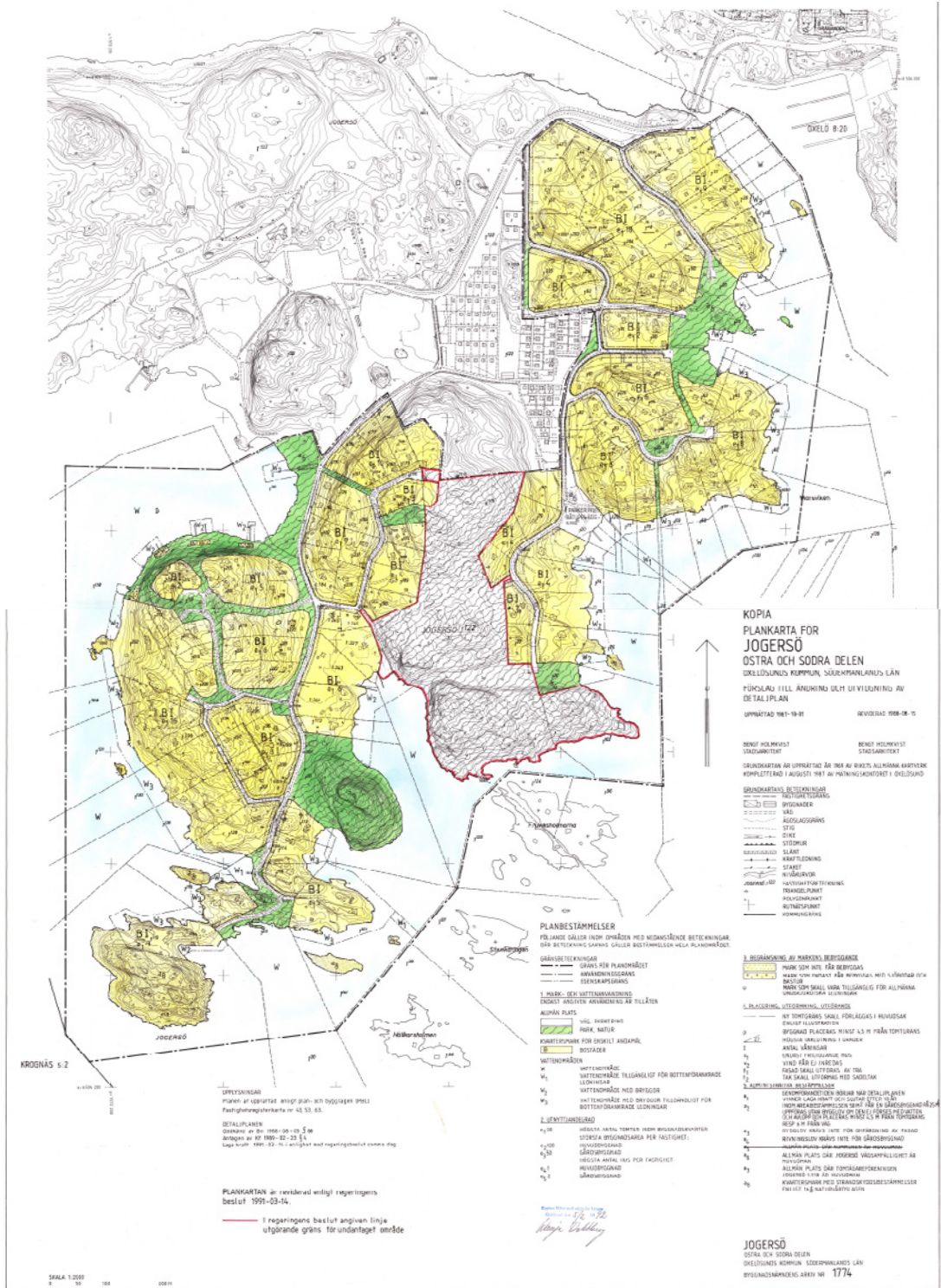
Detaljplan 1774 anger maximal byggrätt till 120kvm huvudbyggnad + 50kvm "gårdshus" (exempelvis uthus eller garage). Max 1 huvudbyggnad och 2 gårdshus medges per fastighet i högst 1 våning. I planen anges ett par områden, på Tomtägareföreningen Jogersö 1:118:s samfälliga mark längs Trappvikens södra sida, som endast får bebyggas med sjöstugor och bastur.

Planen medger också ett exakt antal bostadsfastigheter som tillåts inom varje så kallat "bostadskvarter". Det har lett till att bara ett fåtal fastighetsdelningar kunnat medges då den som hann först att dela låste ute sina grannar från denna möjlighet.



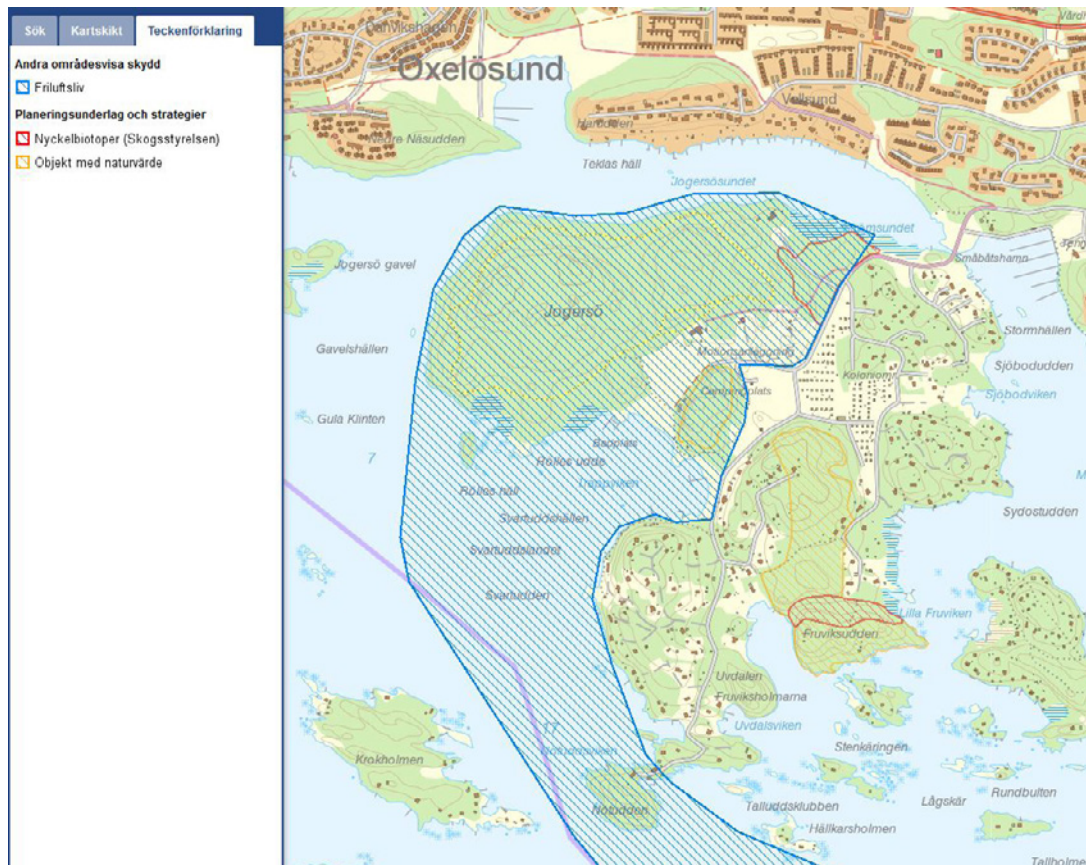
1774.1 Tilläggsplan till detaljplan 1774, som ersätter den äldre detaljplanens fastighetsindelingsbestämmelser inom det inringade området i det södra delområdet av den äldre planen.

En planändring, 1774.1, togs fram med syfte att medge fler fastigheter inom det "byggnads-kvarter" som utgörs av fastigheterna väster om Trappviksstigen, vid Thors väg, samt västra sidan om Uvbacken. Både detaljplan 1774 och 1774.1 ersätts nu i sin helhet.



Detaljplan 1774 vann laga kraft 1991 och tillåter att stora fastigheter på södra Jogersö kan delas. Det rödskräfferade området undantogs från antagandet då den kvartersmark som planerades medges hade inneburit ett stort intrång i naturmarken samt att frågan om huvudmannaskap och ansvar hade komplicerats.

Riksintressen



Jogersö omfattas av riksintresse för friluftslivet, samt av flera nyckelbiotoper och skogliga värdeområden.

Detaljplanen bedöms beröras av riksintressena högexploaterad kust, friluftsliv och yrkesfisket till havs.

- Hela Oxelösunds kommun omfattas av det område som utpekats som högexploaterad kust och därmed faller under särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 Kapitlet Miljöbalken. Exploatering får ske i anslutning till befintlig bebyggelse men inte på beskostnad av friluftslivets och turismens behov. Detaljplanen möjliggör till allra största delen avstyckning av redan ianspråktagen mark och anses således inte märkbart medverka till en högexploaterad kust, snarare då till en god hushållning av mark och resurser där kustnära orörda lägen sparas. Undantaget är två fastigheter på Hästviksvägen som aldrig fastighetsbildades efter den äldre detaljplanen, 1774.
- Jogersö är viktigt för friluftslivet och dess västra delar täcks idag in i det riksintresseområde för friluftslivet som sträcker sig längs länets kust.
- Riksintresset för yrkesfisket omfattar allt vatten kring Jogersö.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Risken för att en detaljplanen ska ha en betydande miljöpåverkan ska alltid bedömas och diskuteras med Länsstyrelsen. Vid behov ska nödvändiga utredningar tas fram för att belysa förutsättningar och konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen. Om genomförandet av en detaljplan riskerar innebära en betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har upprättats för Jogersö under senhösten 2017 i samråd med Länsstyrelsen i Södermanlands län. Kommunen bedömer i denna att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, MKB, därför inte behöver tas fram.

Detaljplanen rör ett redan bebyggt område som sedan tidigare har anslutits till det kommunala vatten & och avloppssystemet. Kända föroreningar saknas och detaljplanen syftar till att förbereda området för klimatförändringar iform av högre havsnivåer och kraftigare regn. Länsstyrelsen pekar i sitt samrådsyttrande på att en betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas beroende på hur detaljplanen utformas.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets historia och fornlämningar

Jogersö har en historia som fritidshusområde, där marken styckades år 1939 kort efter att bron över till Jogersö stod klar. Den mycket kuperade terrängen låg till grund för att området fick relativt stora fastigheter. Det finns även äldre bebyggelse och bebyggelse-lämningar, där Jogersö Gård omnämns redan på 1300-talet. Gården (röd yta i centrum av kartan nedan) var länge den enda bebyggelsen på ön, som utöver gårdens betesmarker i övrigt var skogsbevuxen.

Den arkeologiska utredningen som tagits fram som underlag till planförslaget redogör även för lämningar efter förhistorisk stenbrytning och mer sentida militär verksamhet på Jogersö. Den förhistorisk stenbrytningen, en tidigare okänd fornlämning, fann man i grönområdet uppe på höjdryggen mellan delområdena Östra och Södra Jogersö som nu fått KMR-kod L1982:8091, tidigare benämnd med FMIS-kod Oxelösund 179, röd prick centralt i kartan nedan (i utredningen kallad Objekt 20). Några fornlämningar inom planområdets enskilt ägda bostadsfastigheter har inte kunnat konstateras, men på sydväst-sidan av Nötudden på fastigheten Jogersö 1:119 och på Tomtägareföreningen Jogersö 1:118 :s fastighet finns objekt klassade som övrig kulturhistorisk lämning. Resten av lämningarna är belägna vägsamfällighets fastighet Jogersö 1:20 och kommunens fastighet Jogersö 1:122.

Motionscentrum och rekreationsområde

Jogersö hade fina förutsättningar för friluftsliv och under 50-talet flyttar orienteringsklubben OK Måsen sin verksamhet till ön. Med bilens intåg på 60-talet utvecklades Jogersö till ett sommarparadis och motionscentrum, vars sandstrand lockade besökare från när och fjärran. Konserter med folkkära artister började hållas och ett kollo-niområde för Oxelösundare anlades som ersättning för de som försvann när motorvägen ut till Oxelösund byggdes.

En detaljplan togs fram för fritidshus även i det västra delarna av Jogersö, men 1968 stod det klart att området skulle förbli ett friluftsområde, som compensation för de stora arealer mark som avsatts för industri i 1959-års generalplan.

Under 70-talet etablerades en camping och under 80-talet väcktes frågan om miljöpåverkan av de många enskilda avloppen på ön och det beslutades om en VA-utbyggnad. Med anledning av detta togs en detaljplan för fritidstugeområdet fram (laga kraft år 1991) vilken öppnade för större byggrätter på ön.



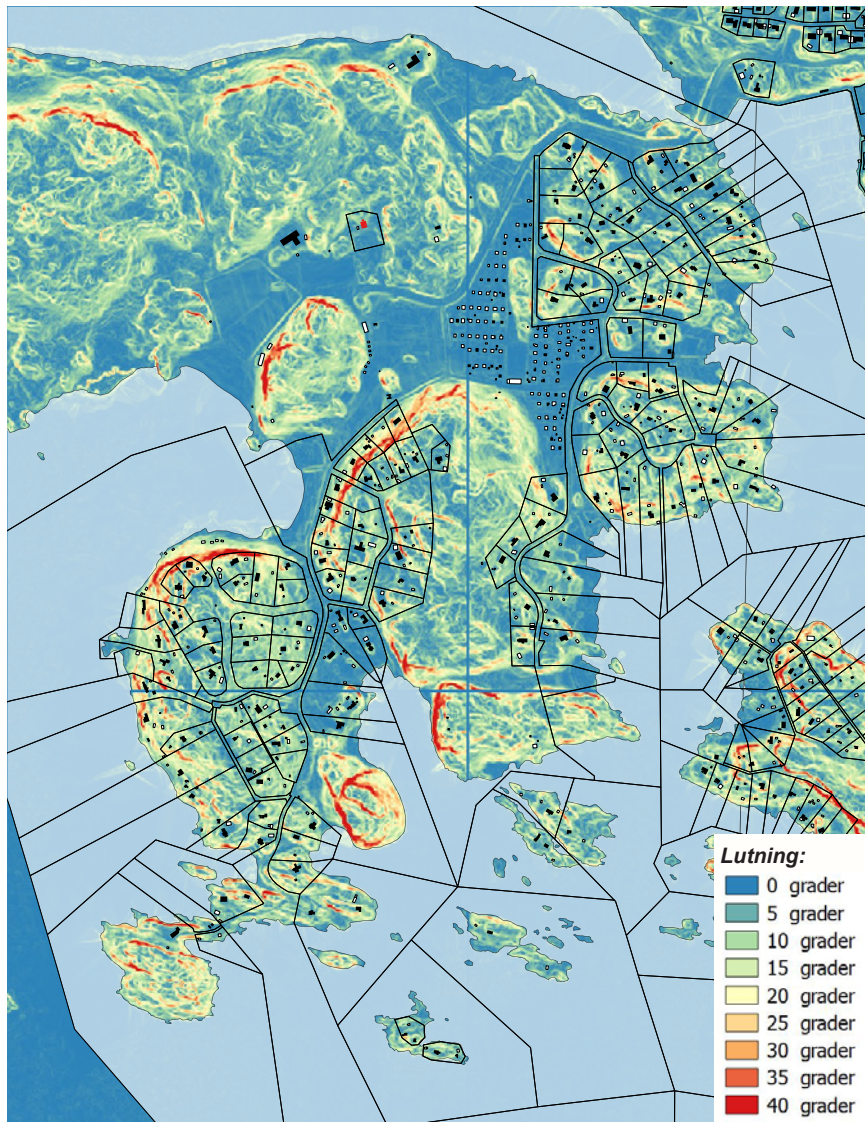
Fornsöks karta visar den tidigare okända fornlämningen L1982:8061 (tidigare benämnd Oxelösund 179) som en röd symbol i mitten av kartan (i den arkeologiska utredningen kallad objekt 20). Därtill finns objekt med klassningen övrig kulturhistorisk lämning, i blått.

Området idag

Jogersö fritidshusområde får allt fler permanentboende vilket får till följd att små och ganska enkla stugor på cirka 40-60 kvm, ofta oisolerade, byggs ut eller ersätts av större hus på cirka 120 kvm med stöd av en detaljplan från 1991. Av områdets 136 bostadsfastigheter har 48 st (35 %) minst 1 person folkbokförd på adressen (maj 2017). Totalt är antalet som är folkbokförda inom planområdet 80 stycken (32%) av totalt 241 unika privata fastighetsägare. 3 fastighetsägare äger 2 fastigheter på ön.

Landskap och topografi

Jogersö är en kuperad ö med höjdryggar som sträcker sig upp till +28 meter över havet (RH2000). I det lågt belägna och svagt sluttande centrala delarna av ön har Jogersö Gårds jordbruksmarker ersatts av gräsmattor och kolonilotter. På höjdryggarnas sluttningar växer barrskogsträd vilka glesas ut på toppen i en så kallad hållmarkstallskog. Den glesa hållmarken uppe på höjderna erbjuder god utsikt över havet även från högt belägna tomter längre in på ön, särskilt i planområdets sydvästra del. Den norra delen av ön utmärker sig av mängden lövträd, särskilt ek, som växer här. Ekmarkerna som tidigare betats växer nu gradvis igen, till nackdel för många ekberoende arter.



En GIS-analys av terrängen på Jogersö visar att många fastigheter är rejält branta, men att det också gör en del av dem naturligt avgränsade i höjdlid. Fastigheterna ovanför branterna har inte sällan vid utsikt.



Jogersö förbinds med fastlandet överst i bild med en kort bro över det utfyllda Jogersösundet. I bilden till höger skimtar Svartuddslandet, bakom en folksamling vid Jogersöbadet, en del av det högresta södra delområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts under planarbetet. Istället har Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta använts som underlag. Inför detaljprojektering av kvartersmark (grundläggning, markuppfyllnad etc.) erfordras undersökningar av markens geotekniska beskaffenhet.

Östra och södra Jogersö kännetecknas av höjdryggar med urberg täckta av ett tunt lager jord som reser sig mellan lågpartier med avlagrad lera.

Skredrisk

Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) underlag visar att viss risk för jordskred kan finnas i botten av branta sluttningar med urberg täckta av ett tunt jordlager. Underlaget baserar sig på en rikstäckande dataanalys av terrängens lutning och en grov jordartskarta. Några rapporter om att det förekommit skred inom planområdet finns inte.

Radon

Kartan ovan till höger är ett utsnitt ur den radonriskkartering som kommunen låtit ta fram under 2019. Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning och således kan vara skadlig för människan vid för höga nivåer. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Radon kan också avges från alunskifferbaserad lättbetong, s.k. blåbetong, som använts som byggmaterial i Sverige fram till år 1978.

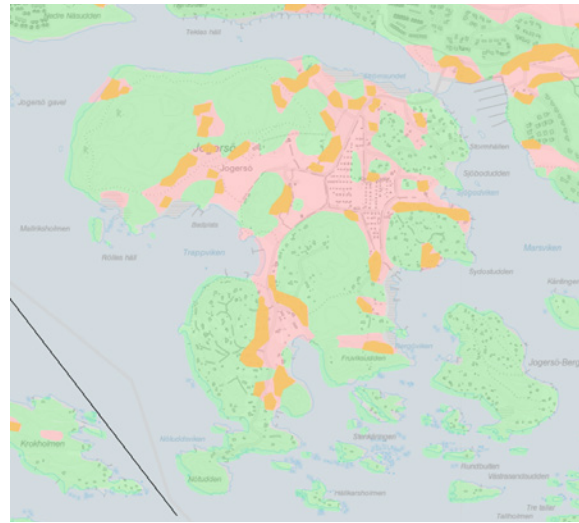
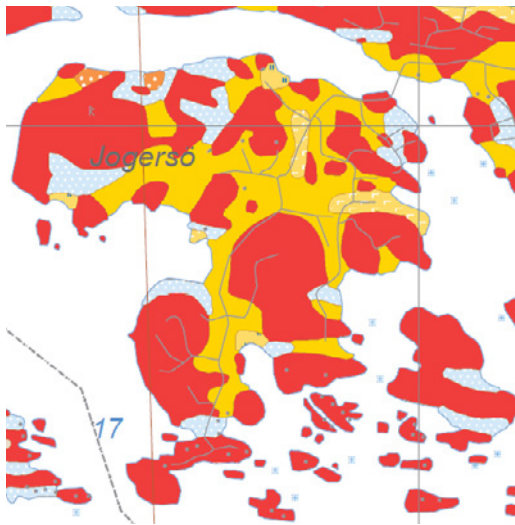


Radon: Gult = normal risk; Röd = Hög risk

Grundkonstruktion för huvudbyggnad ska vara radonsäkert utförd om inte undersökningar kan påvisa att förhållandena inte kräver detta. Inom planområdet sammanfaller alla områden med hög radonrisk med jordarten sandig morän, jämför med kartan ovan t.v.

Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet är, som nu gällande plan föreskriver, med få undantag utförd med träfasad och sadeltak. Storleken på huvudbyggnaderna varierar idag mellan ca 40 och ca 150 kvm, alltså betydligt större än nuvarande plan medger. Nyare hus är större än äldre hus och har ofta en souterrängvåning. Gemensamt för bebyggelsen på Jogersö är en anpassning till terrängen, med upphöjd grund istället för plansprängning, här och var med trappor upp eller ner till parkeringen. Fastigheterna varierar mellan att nästan helt bestå av berg i dagen med ett högt läge över havet, till att helt ligga på lera lite drygt en meter över havet. Fastighetsstorlekarna varierar mellan ca 1100 och dryga 9600 kvm landyta, där genomsnittstorleken är 3432 kvm och lika många av de 136 bostadsfastigheterna är idag större som mindre än 3337 kvm.



Skredrisk: T.h. De gula-orange områdena har utifrån en översiktlig dataanalys på länsnivå en förhöjd skredrisk, detta då brant sluttande urberg (grönt) överlappar med områden med avlagrad lera (rosa).



Sommarstuga från 40-talet i närmast orörd natur.



Hus med souterrängvåning och gårdsbyggnad.



Hus ovanför brant med trappa upp till parkeringen.



Hus med plintgrund på lerjord nära havet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten är en utmaning inom det kuperade planområdet. För gående är det sällan den genaste vägen som är den snabbaste. Trappor finns det ett fåtal av i området,

den mellan Hästviksvägen och Trappviken (Nötuddsvägen) erbjuder en rejäl genväg. Trapporna används på egen risk och åtminstone den upp till Hästviksvägen börjar upplevas som lite ranglig.

Risk för brottslighet

En del problem med inbrott och stölder upplevs finnas inom området, som i delar bara bebos delar av året.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Inom norra delen av planområdet finns ett antal skyddsvärda träd som Länsstyrelsen pekat ut. Dessa ekar är en viktig livsmiljö för många hotade insekter, men också en biotop för svampar och lavar, vissa helt beroende av eken för sin överlevnad. Dessa träd skyddas i detaljplanen med att det krävs marklov för fällning och deras placering indikeras med en svart cirkel på plankartan. Vid kolonilottsområdet, precis utanför planområdet, finns också ett område med ädellövskog, där ek ingår, som är viktig för den biologiska mångfalden.

Skriv om strandängen i Trappviken

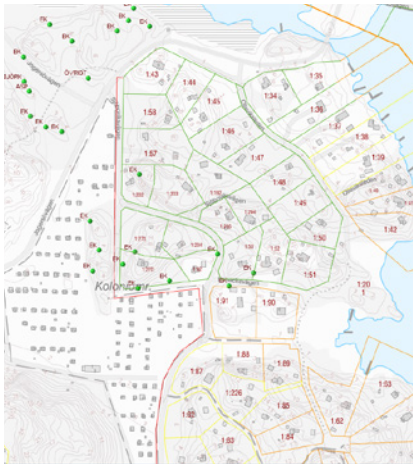
Mot Trappviken i direkt anslutning till Nötuddsvägen, finns en väl bevarad, artrik havsstrandäng som årligen slås. Växtligheten är består av arter som strandrödtoppa, kustarun, dvärgarun, gulkämpar, vildlin, madrör och liten ärtstarr. På strandängen, i de torrare partierna, finns rikligt med gräshoppor. Mot strandängen i nordväst gränsar en lövrik, ca 70-årig blandskog.

Hällmarkstallskogen:

Bergryggen som reser sig söder om koloniområdet på Jogersö mellan stugområdena i öster och sydväst är bevuxen med gamla tallar och en av de värdefullaste Hällmarkstallskogarna i kommunen utanför skärgården. Det finns både partier med gammal orörd tallskog, som längst i söder och yngre bestånd som av gallrats. Här och var breder stora trädlösa hällmarker ut sig, vilket är ovanligt i kommunen. Berget lyser i grått och vitt av renlavarnas mattor, vilka täcker stora ytor. I svackor och hållkar finns typiska miniatyrmossar med skvatram, tuvull och nordkråkbär. I norr leder berget ned i en storblockig moränsluttning, där det växer massvis med ormbunkar och ett påfallande högt (50-80 cm!) blåbärsris. Norr om Fruviksholmarna finns en gammal gran-skog med mycket vindfällan och inslag av äldre björkar. Denna biotop har utan tvekan en stark prägel av naturskog och har av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Här växer bland annat signalarterna skriftlav och gammelgranslav. Nära havet finns släta klippor och strandhällar lämpade för sol och bad. Området är föreslaget att ingå i ett framtida kommunalt naturreservat och bör bevaras som naturskog.

Naturvärden på kvartermark

Då underlag saknats om naturvärdena inom privatägd mark i planområdet så har *Linnea - Natur & Ekologi*, på uppdrag av kommunen, gjort en naturinventering under våren 2019. Inventeringen har visat på ett flertal förekomster av den nära hotade (NT) arten Tallticka, en svamp som växer på stammen på gamla, gärna solexponerade, tallträd. Totalt gjordes 37 fynd av Tallticke-fruktkroppar, med tyngdpunkt i de allra sydligaste delarna av Jogersö; ett av kommunens finaste bestånd och som om marken varit allmän torde haft statusen som nyckelbiotop. Ytterligare två rödlistade arter hittades i planområdet, Dvärgbägarlav och Kornflarnlav, liksom signalarterna (S) Barkticka, Blåsippa, Guldlockmossa och



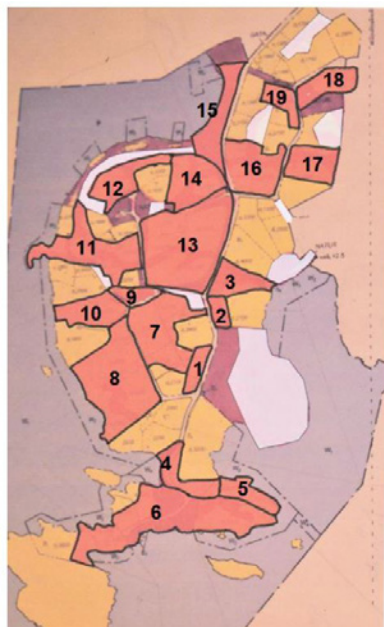
Särskilt skyddsvärda träd, enligt Länsstyrelsen



Fynd av Talticka, från artportalen.se, resultat av naturinventering i april 2019



Talticka (Phellinus Pini), foto av casper s, CC



Södra Jogersö



Östra Jogersö

Delområden i naturinventeringen. Gula områden ej närmare undersökta, lila områden är naturmark

Gulpudrad spiklav vilka indikerar på förekomst av rödlistade arter. Högst naturvärden finns knutet till tallens ekologi i område 4-6 & 29 och ekens ekologi i område 20-21 i kartan ovan.

Strandskydd

Strandskyddet har till syfte att säkra allmänhetens och naturens tillgång till goda miljöer och levnadsförhållanden. Strandskyddet gäller 100 meter inåt och utåt från strandlinjen, men kan också efter länsstyrelsebeslut utökas till 300 meter inom vilket bebyggelse inte tillåts, något som dock inte gjorts för planområdet. När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet per automatik och det måste på nytt upphävas i den nya planen.

Strandskyddet är genom nu gällande detaljplan delvis upphävt inom planområdet: Inom all kvartersmark för bostäder som ej omfattas av den administrativa bestämmelsen a₈¹ samt för områden som får bebyggas med med sjöbodrar och bastur. Strandskydd gäller inom alla vattenområden i planområdet.

Allmänhetens tillgång till kust och stränder inom planområdet är idag mycket begränsad, delvis grundat i att styckningarna av marken på Jogersö till stor del skett före strandskyddslagstiftningens införande 1952. Det finns dock även exempel där mark som år 1941 avsattes tänkt som allmänplats för bad istället kommit att bli en del av privata fastigheter.

Strandskyddet är fullständigt upphävt inom kvartersmark och allmänheten ges inte i något fall möjlighet till annordnad passage över kvartersmark även om staket och andra hinder saknas i de flesta fall. Allmänheten är alltså hänvisade till vägar och naturmark och uppmuntras inte besöka området.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns i området. Det finns inte heller någon dokumentation om att det ska ha funnits miljöfarlig verksamhet i området, ej heller båtuppläggning i någon större skala.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet ligger väl avskilt från störningskällor som större trafikleder och industrier. Risken för luftföroreningar från industrin är också mindre sannolikt då den förhärskande vindriktningen i kommunen är mellan sydlig och västlig, alltså bort från Jogersö och Oxelösund ut över havet åt nord och öster.

Dagvatten och miljökvalitetsnorm (MKN)

Planområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och det är därför de enskilda fastighetsägarnas som har ansvaret för dagvatten som uppkommer på- och rinner över dennes fastighet, liksom för eventuella konsekvenser där av. Inom allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap är dagvattnet fastighetsägarnas gemensamma ansvar.

Dagvatten faller under Miljöbalkens regler vid enskilt huvudmannaskap som klassar dagvatten som ett avloppsvatten. Miljökvalitetsnormer är målvärden för olika föroreningar med målet att inte försämra vattenkvaliteten i recipienten genom tillförseln från dagvatten.

För att kunna bedöma påverkan på dagvattnet av utökad exploatering på Jogersö har WSP på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning under vårvintern 2019. Dagvatten från Jogersö avrinner till recipienten Östersjön och delavrinningsområdet Marsviken. Marsvikens har enligt VattenInformationSystem Sveriges (VISS) databas den ekologiska statusen Måttlig, vilket härrör från problem knutna till övergödning genom kväve och fosfortillförsel. Målet för Marsviken är God ekologisk status år 2027, att klara detta redan till år 2021 har inte varit möjligt då över 60% av tillskottet kommer

¹ Fastigheterna Jogersö 1:40, 1:41, 1:76 i det östra delområdet och Jogersö 1:101, 1:116 och 1:119 i det södra delområdet omfattas idag (år 2020) av prickmarksområden på kvartersmark med bestämmelsen a₈ inom vilket strandskyddsbestämmelserna gäller. Det rör sig om öar/halvöar som ligger avskilt från husen.

från andra delar av Östersjön. Enligt utredningen innebär inte en ökad exploatering att möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna för recipienten äventyras. Jegersös växtlighet är en viktig resurs som bidrar till att fördröja dagvattnet.

Utbud

Friyta, rekreation & lek

Jegersö erbjuder fina möjligheter till rekreation och lek. På västra Jegersö finns ett 2,5 km långt motionsspår med elljus, havsbad, minigolf och en anlagd lekplats. Ett större närströvsområde utgörs också av den höjdrygg med skog som avdelar planområdets två delar.

Den mark som inte är kvartersmark eller gatemark är till stora delar orörd naturmark. Egentlig parkmark saknas idag inom planområdet.

Vattenområden

Det är möjligt att åka båt runt hela Jegersö, där passagen under Jegersöbron tillåter passage med små båtar vid normala havsvattennivåer. Kommunens närmaste småbåtshamn finns i Ramdalshamnen intill Jegersöbron på motsatt sida Jegersösundet. Inom planområdet finns samfälliga bryggor den västra sidan av ön i Trappviken och på den östra sidan ön i Stora Fruviken ungefär på hälften av det utsträckta planområdet. Antalet bryggplatser motsvaras ungefär av antalet fastigheter.

Service

På Jegersö finns en ala carté-restaurang vid badets parkering och sommartid finns även en kiosk knuten till badet och camping.

I Sunda Centrum cirka 1,1 km från planområdets norra ände finns en livsmedelsaffär, pizzeria och en frisör. Här finns även de två närmaste förskolorna, Blåklockans och Regnbågens förskola. På 1,2 km avstånd finns ett tredje alternativ i Ramdalens förskola. Övrig service finns i Oxelösunds centrum 2,5 km mätt från planområdet norra ände. Där finns kommersiell service som livsmedelsaffär, restauranger, apotek samt offentlig service som bibliotek, vårdcentral, polis och kommunhus. För äldre barn är Ramdalskolan, på samma avstånd, det klart närmsta alternativet.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Jegersövägen trafikeras av linje 715 med halvtimmestrafik i rusningstrafik vilket tar en till både Oxelösunds centrum och Nyköpings Busstation. Hållplats finns på Björntorpsvägen ca 800 meter från planområdets norra ände.

Skyddsrum

Skyddsrum saknas idag helt på Jegersö. De närmaste skyddsrummet är beläget på 320 meters gångavstånd från jogersöbron. Ramdalsskolan och Ramdalshöjdens skyddsrum har dock större kapacitet på 900 respektive 1000 meter gångavstånd. Totalt sett finns det ett överskott på 2500 platser i skyddsrummen i Oxelösund, många av dem med stor kapacitet finns i Oxelösunds centrum.

Risk och säkerhet

Klimatanpassning

Jogersö är en av två större öar i Oxelösunds kommun med landförbindelse. Denna enda förbindelse (Jogersövägen) med fastlandet behöver vara farbar i ett framtida klimat. Enligt Boverkets rekommendationer ska vägar, där det saknas alternativ, utformas med beredskap att klara ett högsta högvatten som har längre återkomsttid än 1 gång på 200 år (1/200).

Den närmaste mätstation för vilken det beräknats ens en 200-årsnivå är för SMHI:s mätstation på ön Landsort ca 47 km ostnordost om Oxelösund. Det är utifrån uppgifter om en 200-årsnivå som man kan börja närma sig frågan om vad det faktiskt innebär för nivåer vid Jogersö i Oxelösund. Klart är att det handlar om att se planområdet i ett mycket lång perspektiv när det ska utvecklas.

I figuren nedan redovisas beräknade nivåer för Landsort Norra år 2100. Nivån för en 200-årshändelse år 2100 är för Landsort beräknad till +164 cm, till 95% säkerställt att händelsen håller sig inom konfidensintervallet 148-179 cm i höjdsystemet RH2000². Värdena är justerade mot landhöjningen och hämtade ur SMHI-rapporten *"Havsnivåer i Östergötlands län i dagens och framtidens klimat"*, s.14 och är från 2017. Länsstyrelsens i Stockholms län anger i en skrift från 2015 ett högsta högvatten med 100-års återkomsttid år 2100 för Landsort till +180 cm, ett värde som Oxelösunds kommun finner vara mindre sannolikt då en 200-årsnivå logiskt sett måste vara högre än en 100-års nivå. Värdena ovan är baserade på FN:s IPCC-panels underlag och därmed en global havsnivåhöjning på 98-100 cm till år 2100. Rapportens värsta scenario *RCP 8,5* är den prognos för människans utsläpp av växthusgaser med efterföljande klimatförändring som närmast motsvarar dagens utveckling av utsläpps-nivåerna globalt.

Återkomstnivåer i framtids klimat i RH2000	Landsort	Marviken	Ölands Norra udde	Oskarshamn
5 år	132 (129-136)	136 (130-141)	175 (168-181)	166 (159-173)
10 år	139 (134-144)	142 (135-149)	182 (174-189)	174 (166-182)
50 år	153 (144-162)	154 (142-165)	195 (182-203)	189 (174-200)
100 år	159 (146-171)	159 (143-171)	199 (184-207)	194 (176-206)
200 år	164 (148-179)	-	-	-

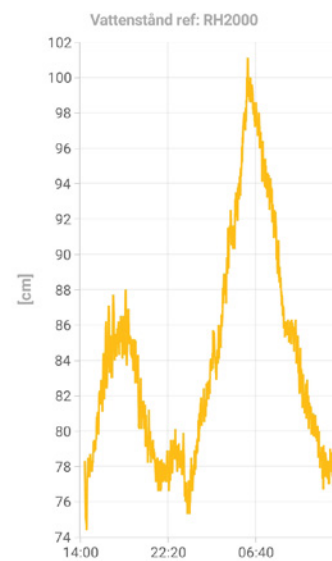
Beräknade vattenstånd med en återkomsttid på 5, 10, 50, 100 och 200 år för framtids klimat (år 2100). Siffrorna inom parentes anger 95% konfidensintervall.

Enligt SMHI-rapporten Klimatologi Nr 41, 2017: *"Karttjänst för framtida medelvattenstånd längs Sveriges kust"* uppskattas medelvattenytan i Oxelösund stiga till +65 cm år 2100 enligt scenario *RCP 8,5*. En ökning med 55,1 cm från den uppskattade medelvattennivån vid Sjöfartsverkets mätstation på ön Vinterklasen på +9,9 cm för år 2019. År 2018 var samma medelnivå för Vinterklasen +10,7 cm. Medelvattenytan för Landsort var som jämförelse +8,9 cm för 2019 och +9,2 cm för år 2018, allt enligt en lista över Sjöfartsverkets och SMHI:s mätstationer. En framtida högre medelvattenyta innebär att framtida högvatten också blir högre. Alla värden ovan är dessutom angivna utan lokala påslag orsakade av vind- och vågeffekter.

Observerade havsvattenstånd

Morgonen den 26:e februari 2020 uppmättes havsvattenståndet +1,01 meter vid den nyinrättade (2018) mätstationen på ön Vinterklasen i inloppet till Oxelösund. Samtidigt upp-

² RH2000 är det nu gällande höjdsystemet i Sverige, för vilket nollnivån utgår från en gemensam punkt för hela Europa belägen i Amsterdam. Skillnaden till höjdsystemet RH00, vilken gäller för nu gällande detaljplan, 1774 år i det här fallet och för den här delen av Oxelösund +0,446 m.



T.v: Foto från Sjöboviken från kl 08:50 morgonen den 26:e februari 2020. Havsvattenståndet är +90 cm vid Vinterklasen och då det snöat under natten syns den högsta nivån som havet nådde tydligt.

T.h: Det uppmätta havsvattenståndet (+101 cm som mest) vid Vinterklasen i cm perioden 25-26:e februari 2020. (Skärmdump av Sjöfartsverkets ViVa-app för mätstation Vinterklasen tagen 2020-02-26 kl 14:30)

mättes havsvattenståndet +95 cm vid mätstationen på Landsort utanför Nynäshamn, det är bara 1 centimeter från rekordet från vintern 1983 sedan mätningarna började där år 1886.

Händelsen, med hård nordvästlig vind (16-20m/s i byvind) som tryckte vågor söderut och västerut in mot Oxelösund, var kulmen på en längre trend med stigande havsvattenstånd. SMHI utfärdade dagarna före en klass 2-varning för högt vattenstånd i mellersta Östersjön.

En observation från Sjöboviken på östra Jogersö från vintern 1983, då rekordet för havsvattenstånd slogs på Landsort (+96 cm) och vid flera andra mätstationer längs Sveriges östkust, gör gällande att en fullvuxen man ska ha stått med "vatten upp till knäna" på en plats som idag mäts till ca +1,0 meter i RH2000. Uppskattningsvis³ nåddes den gången ett lokalt havsvattenstånd på ca +155 cm, vilken innebär att det är rimligt att anta att för ett högvatten med en viss återkomsttid behöver vi alltså lägga till ca 60 cm i lokal effekt ovanpå maximinivån för 95 % konfidensintervall för att inte underskatta den teoretiska nivån för högvattnet.

Att högvattenståndet i februari 2020 resulterade i en nivå vid mätstationen Vinterklasen som bara var 6 cm högre än vid Landsort medan händelsen 1983 istället gav en betydligt högre observation i Oxelösund än vid Landsort är en indikation på att havsvattenståndet inne i Oxelösund torde kunna variera väsentligt beroende på vindriktning och lokala förhållanden såsom i långgrunda havsvikar (som Sjöbodviken) och nå väsentligt högre höjder än de som uppmäts vid Landsort.

Ett högvatten skulle i en långgrund vik på Jogersö alltså kunna nå +239 cm för en 200-årshändelse och +231 cm redan för en 100-årshändelse. En extremhändelse kan inträffa när som helst och dessutom flera gånger under en 100-årsperiod. Sannolikheten att en 100-årshändelse inträffar är 1 % per år, men sett över 100 år blir risken hela 63 %. Sannolikheten att en 200-årshändelse inträffar är 0,5 % per år, men sett över 100 år ökar risken till 39 %. En 100-årshändelse har en statistisk återkomsttid på mindre än 5 år år 2100.

³ Uppskattningen baserar sig på att marken där observationen gjordes är ca +1 meter och att höjden upp till ovan knäskålen på en man som då var i 30-årsåldern antas vara ca 55 cm i ett par stövlar.

Jagersövägen



Jagersöbron förbinder ön med fastlandet. Körbanans ovansida är +3,1 meter RH2000. Bilden är tagen kl 08:40 under högvattnet den 26 februari 2020. Uppmätt havsvattenstånd vid Vinterklasen var vid tidpunkten +90 cm.

Jagersövägen förbinder Jagersö med fastlandet via ett näs och en kort bro över Jagersösundet. Anslutningsvägarna till den 3,1 meter höga (vägbanans ovansida) Jagersöbron kan år 2100, med nuvarande prognoser, komma att helt översköljas under ett par timmar på bägge sidor bron vid ett högvatten med 100 års återkomsttid. Räddningstjänstens bedömning är att utryckningar kan ske från vattnet, vid några timmars översvämning. Det innebär dock att insatstiden förlängs. Den enda vägen ut till planområdet behöver långsiktigt klimat Anpassas så tillgängligheten till Jagerö och för Jagersöborna till fastlandet säkerställs.

Gator och trafik

Planområdet nås via Jagersövägen, som genom Jagersöbron förbinder Jagersö med fastlandet, Jagersöbron är asfalterad och skyltad för 40 km/h. Vägarna inom planområdet ägs gemensamt av de boende genom Jagersö vägförening, vilken bildades redan 1952. Vägarna består av smala och stundom mycket branta grusvägar med särskilda mötesplatser där bilar kan mötas. Hastighetsbegränsningen inom planområdet är 30 km/h.

Vägarna har breddats här och var men fortfarande är vägbredden sällan mer än 3 meter och på långa sträckor så smal som 2,0 meter. Vägnätet består av 3 huvudvägar som ansluter området till Jagersövägen och som sedan förgrenar sig upp på öns höjdryggar. Den låga kvalitén på vägbädden gör att vägföreningen tar ut en vägslitageavgift för unga transporter till och från planområdet.

Parkering

Alla bostadsfastigheterna på Jagersö har egen parkeringsplats på fastigheten. Därutöver finns ett par platser på ön med extra parkeringsplatser, ofta i anslutning till vändplanen i änden av småvägarna som leder ner till huvudvägen. Vid den samfälliga bryggan längs Sjöboviksvägen på östsidan av Jagersö finns ett större antal parkeringsplatser för båtägare vid bryggan. Cirka 12 fastigheter använder parkeringen, för fortsatt färd med båt till sitt sommarhus på närliggande öar som Jagersö Bergö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är utbyggt med vatten och avlopp sedan 90-talet. Planområdet ingår i sin helhet i kommunens verksamhetsområde för VA och avloppet renas i kommunens reningsverk.

El och fiber

El och fiber finns utbyggt till samtliga befintliga fastigheter. Elen går såväl i nedgrävd ledning som luftburet inom planområdet.

Värme

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för fjärrvärme.

Tele

Företag har visat intresse för att förstärka mobilnätet med en mast på Jogersö. En lokalisering i rekreativområdet n.v. om planområdet har avfärdats sedan tidigare. Frågan hanteras inte som en del av denna detaljplan.

5 PLANFÖRSLAG

Sammanfattning

I korthet innebär planförslaget att ytterligare 29 fastigheter (20 %) medges möjlighet till avstyckning. Sammanlagt rör det sig om 36 stycken möjligheter till nya fastigheter fördelat på 31 fastigheter; varav 7 avstyckningar kvarstår från den äldre detaljplanen men inte realiserats och där 2 av de 7 är belägna på vägsamfälligheten fastighet Jogersö 1:20 (2). Närmast Jogersöbron tillåts fler och mindre avstyckningar jämfört med fastigheter längre bort från kollektivtrafik och service. Avstyckning sker på fastighetsägarnas initiativ.

Byggrätten justeras till en nivå som, genom avsteg från detaljplanen, redan kommit att praktiseras inom planområdet. Ett krav införs om att ny bebyggelse ska anpassas till ett förändrat klimat som bland annat medför ökad risk för stigande havsnivåer. En del så kallad prickmark har tillförts ett flertal av fastigheterna av natur- och avrinningshänsyn, vilket innebär en begränsning av var fastigheten kan bebyggas, samtidigt som prickmark vars syfte tidigare varit att säkra mark för uträtningar av vägar tagits bort.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, utöver ett par mindre områden med naturmark, något som enligt plan- och bygglagen, PBL, kräver särskilda skäl för att kunna motiveras, se avsnittet om Huvudmannaskap i kap. 6. Allmän platsmark i form av vägar och naturmark förutses fortsatt skötas gemensamt av fastighetsägarna.

Fastigheter

Fastigheternas lämplighet för avstyckning har prövats individuellt. Möjlighet till avstyckning indikeras med en siffra större än (>) 1 för antalet delar den får styckas i omgiven av en kvadrat. Minsta tillåten fastighetsstorlek har beteckningen d_1 0000 **2** där siffrorna på plankartan avser landarean utom öar och halvöar med prickmark.

Viktiga bedömningsgrunder i prövningen om lämplighet för styckning har varit att:

- fastigheten inte till betydande del ligger under +2 meter i höjdsystemet RH2000
- fastigheten har inte tidigare styckats, eller är åtminstone större än 3900 m²
- fastigheten har en illustrerad styckningsmöjlighet i tidigare detaljplan, eller att den genom en tydlig avdelning i höjddled lämpar sig för styckning
- en styckning av fastigheten inte inverkar negativt på befintliga naturvärden
- fastigheter över 8000m² får styckas i 3 delar

Därtill har fastigheter närmast Jogersöbron (norr om Ekbackevägen) getts en särställning då deras närhet till kollektivtrafik och service motiverar en tätare bebyggelse i denna del. Här tillåts styckningar ner till 1500 m², under förutsättning att de är större än 3200 m² och inte ligger för lågt.

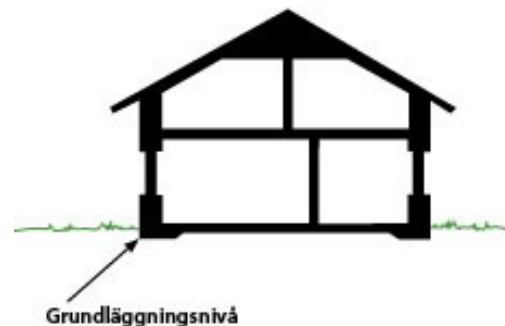
Marklov krävs för ändring av markens höjd mer än, >0,5 m, både uppåt och neråt.

Bebyggelse

Byggrätten höjs till 15% av fastighetsens landarea. Dock högst 260 m² byggnadsarea (BYA), varav högst 150m² byggnadsarea huvudbyggnad. Upp till 70 m² av befintligt fritidshus uppfört innan år 1990 får inräknas i komplementbyggnadsarean. Bebyggelsen ska vara friliggande, anpassad till terrängen och utföras med träfasad. Sadeltak förordas men är inget krav.

Största nockhöjd är 5 meter. Om terrängförhållandena tillåter får dock nämnden medge sutterängvåning för vilket gäller största nockhöjd 8 meter. Nockhöjden avses mätas från markens medelnivå invid byggnaden. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Eftersom delar av planområdet är lågt belägna förs en bestämmelse in om att lägsta grundläggningsnivå för nybyggnad av bostadshus är +2,2 meter över nollplanet i RH2000 (Rikets Höjdsystem). Detta är för att säkerställa att nya byggnader uppförs klimatsäkert och med hänsyn till framtida havsnivåhöjning och översvämningar.



Riksintressen

Kommunens bedömning är att planförslaget inte skadar riksintresset för friluftsliv och genom förtätning inom befintligt område för bostäder motverkar en överexploaterad kust.

Kulturhistoriska värden/Rivningsförbud

Bebyggelsen i planområdet är med mycket få undantag utförd med träfasader. Därför finns en bestämmelse om träfasad med syftet att bevara en enhetlighet i materialval. Bebyggelsen har också det gemensamt att den med få undantag är inskjuten från gatuområdet med så kallad förgårdsmark. Prickmark ut mot gata finns redan i den äldre detaljplanen och har minskats på de ställen där det tidigare tagits höjd för kurvrätningar.

En av de äldsta byggnaderna inom planområdet beläggs också med rivningsförbud (r₁) och q₁-beteckning för bevarande av byggnadens kulturhistoriska värden. Detta innebär att byggnaden med dess ursprungliga exteriöra detaljer såsom fönster, dörrar, fasadmaterial och takmaterial ska bevaras och att byggnaden inte får rivras.

I kulturmiljöinventeringen beskrivs objektet så här: "Äldre timrad stuga vid Stora Fruviken. Huset har synligt omålat timmer och taket är täckt med tegel". Byggrätten som presenterats ovan har utformats för att möjliggöra ett bevarande av de många mindre fritidshus som finns inom området. Kommunen vill uppmuntra till att verkligen nyttja möjligheten att räkna upp till 70 m² av ett mindre befintligt fritidshus som komplementbyggnadsarea.



Rivningsförbud och bevarandebestämmelse avser en äldre timrad stuga vid Stora Fruviken på östra Jogersö.

Natur & dagvatten

På Jogersö har naturen en framträdande plats: För att ge växt och djurlivet långsiktigt goda förutsättningar, säkra naturens inramning av tomterna och låta naturen bidra till fördröjningen av dagvatten inom planområdet avsätts områden på kvartersmark ut inom villka den naturliga karaktären ska bevaras (n_3). Områden där endast trädskronorna bedöms bidra till spridningsvägen har getts bestämmelsen n_2 . Lövträdsbeståndet med främst ek i norra delarna av planområdet är en särskilt skyddsvärd biotop, vilken säkras genom att det krävs marklov för fällning av träd utmarkerade med en n_1 -bestämmelse. Avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av ett särskilt skyddsvärd träd, t.ex. ett gammalt grovt träd, kan komma att behöva anmälas för samråd med tillsynsmyndighet som i detta fall är Länsstyrelsen.

För ett framgångsrikt omhändertagande av dagvatten behöver vattnet rinna genom så mycket naturmark som möjligt på sin väg mot recipienten Östersjön. n_3 -områden och områden med prickmark på kvartersmark ska bidra till att det ska finnas natur kring bebyggelsen som kan fördröja dagvattnet. För att ytterligare säkerställa denna funktion finns en bestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta till maximalt 30 % av fastighetens landarea, frånsett öar, dock högst 500 m² inklusive byggnader, altaner och pooler m.m.

Park & Skydd

För att medge en långsiktigt mer flexibel markanvändning inom lågt liggande allmänplatsmark har en del områden fått markanvändningen PARK₁ och SKYDD₁. På så sätt kan marken anpassas till förändrade förutsättningar; exempelvis användas som ytor för vallar mot stigande havsnivåer eller som iordningställd översilningsyta för stora nederbörds mängder.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom allmänplats för lokalgata, infart och p-plats genom bestämmelsen a_1 . Strandskyddet upphävs även genom bestämmelsen a_2 inom kvartersmark för tekniska anläggningar samt inom kvartersmark för bostäder förutom för markområde där naturen ska bevaras (n_3 -område) samt del av fastighet avgränsad med administrativ gräns från ett område med a_2 -bestämmelse. Strandskyddet upphävs även inom vattenområde för gemensamma bryggor, a_3 . Upphävandet sker med stöd av miljöbalkens 7 Kap. 18 c § punkt 1; inom dessa områden bedöms marken vara ianspråkstagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. P-platser och vägar upphävs med stöd även av 7 Kap. 18 c § punkt 3 då dessa måste ligga nära vattnet.

Bryggor

Ur miljösynpunkt är det bäst om bryggor kan sam användas av flera fastigheter och att enskilda bryggor undviks. Ett par bryggområden har utökats för att ge större djup och ge plats åt fler fastighetsägare. Gemensamhetsanläggning för bryggor föreslås bildas för dessa.

Bryggor får endast anläggas inom vattenområde där bryggor tillåts, vilka framgår av plankartan. För att säkerställa en god kontroll av bryggsituationen inom området föreslås strandskyddet var kvar inom dessa områden. Antalet bryggor begränsas till max 1 per bostadsfastighet med en största bredd på 1,5 meter. Allt anläggande av bryggor kräver anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen enligt 11 kap. 9 § a miljöbalken. Större anläggningar kan även kräva tillstånd från Mark- och miljödomstolen.

Gator och parkering

Utfarter från fastighet har i ett par fall överförts från vad som är naturmark idag till kvartersmark med prickmark. I dessa områden är upplysningsvis ofta VA-ledningar förlagda sedan tidigare.

Ett par nya parkeringsplatser föreslås för att öka tillgängligheten till naturen i området, underlätta för boende att besöka andra delar av det utsträckta planområdet.

Tekniska anläggningar

Områden för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer för elförsörjningen och pumphus för kommunens VA-anläggningar har lagts in för att underlätta och säkerställa driften av anläggningen. Ett par extra områden för tekniska anläggningar har till syfte att ge plats för eventuella flyttar av tekniska anläggningar av t.ex. klimatanpassningsskäl.

u₁-områdena i plankartan indikerar att det sedan tidigare finns allmännyttiga ledningar i marken.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

- Samråd i juli - augusti 2018
- Kommunen informerar på Jogersö vägförenings årsmöte, 16 juli 2017
- Kommunen informerar om samrådet på vägförenings årsmöte, 15 juli 2018
- Granskning i oktober - november 2019, sista tillfället att lämna synpunkter
- Beslut om antagande i Kommunfullmäktige (Kf), juni 2020
- Laga kraft (3 v. efter beslutet i Kf faställts), juli 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter erhållet bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter att genomförandetiden löpt ut har

fastighetsägare inte längre någon garanterad rätt att få bygga på bygga då kommunen utan krav på ersättning kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Oxelösunds kommun är inte huvudman för allmän plats, utöver ett par mindre områden med naturmark. Det innebär att det är upp till fastighetsägarna att bestämma hur den allmänna platsmarken, vägar, parkmark och natur, ska ordnas och skötas. För att kommunen ska kunna avsäga sig huvudmannaskapet i ett planområde krävs särskilda skäl. Kommunen ser följande skäl till att området ska ha enskilt huvudmannaskap.

- Området saknar kommunalt drifhållna eller tillhandahållna målpunkter. Området ligger längs smala och slingriga vägar som alla är återvändsgator och området saknar således helt genomfartstrafik.
- Planområdet bedöms under överskådlig tid ha en fritidshusområdeskaraktär trots en ökande andel permanentboende. Området kan inte betraktas som tätortsnära då större delen av området ligger perifert och är relativt glest bebyggt.
- Områdets karaktär kan bibehållas. Med ett fortsatt enskilt huvudmannaskap är chansen större att vägnätet kan fortsätta se ut likt befintligt än om det skulle bli kommunalt huvudmannaskap. Vägnätet är en viktig del av områdets karaktär och de boende motsätter sig ytterligare inlösen av kvartermark och gatubelysning.
- VA-nätet är redan utbyggt i området. De ombyggnader av vägnätet som krävs för att erhålla kommunal standard blir en stor kostnad som inte vägs upp av nyttan.
- Enskilt huvudmannaskap gäller för alla liknande områden, som Lastudden och Danvik, i kommunen. Detta utan undantag och oavsett permanentningsgrad. I planområdet råder redan enskilt huvudmannaskap sedan 50-talet.

Med ovan som grund föreslår kommunen att huvudmannaskapet i planområdet ska vara enskilt. Tillkommande fastigheter förutsetts anslutas till befintlig samfällighet.

Huvuddelen av allmänplats-marken inom planområdet är enskilt ägd. Mark med till exempelvis bestämmelserna Natur₁, Gata₁ och Gata₂ föreslås få enskilt huvudmannaskap, medan mark utan ett index i bestämmelsen, Natur, föreslås få fortsatt kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har huvudmannaskapet på sin fastighet Jegersö 1:122 bortsett från ett fåtal mindre områden med utfarter (Gata₂) och väg (Gata₁) vilka föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Detta då marken ger nytta endast för ett fåtal fastigheter som alla är medlemmar i vägsamfällighetsföreningen i planområdet.

Avtal

Något avtal med exploatör är inte tecknat. Det är fastighetsägarna som initierar ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen anger inte exakt hur fastighetsindelningen ska ske utan ger ramarna för den genom att ange bestämmelser om minsta tillåten fastighetsstorlek. Bestämmelsen avser arean för den del av fastigheten som är land bortsett från eventuella öar eller halvöar med prickmark.

Fastighetsbildning

Det är Lantmäteriet som genomför avstyckningar och andra former av fastighetsregleringar. Myndigheten genomför dessa utifrån bestämmelserna i den rättsligt bindande plankartan.

En förutsättning för skapandet av större delen av de nya fastigheterna är att gemensamhetsanläggningar för utfart och vatten och avlopp (VA) bildas för att förbinda fastigheterna med den samfällt ägda lokalgatan. För att få bygglov krävs det att fastigheten anslutits till det kommunala VA-nätet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns det 6 stycken gemensamhetsanläggningar (GA). Nybildade fastigheter föreslås ingå (få del) i samma gemensamhetsanläggningar som stamfastigheten. Förrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Rättighet:	Ändamål:	Ägare:
Jogersö GA:1	VÄG	Jogersö vägsamfällighet
Jogersö GA:2	VÄG & VA-ledning	Jogersö 1:119; Jogersö 1:264
Jogersö GA:3	Bryggor och Båtplatser	Sjöbovikens samfällighetsförening
Jogersö GA:4	Utfartsväg	Jogersö 1:266 - 1:269
Jogersö GA:5	VA-ledning	Jogersö 1:266 - 1:269
Jogersö GA:6	Bryggor och båtplatser	Jogersö 1:34; 1:35; 1:44 & 1:45

Servitut & ledningsrätter

Totalt finns det 129 servitut och 1 ledningsrätt inom planområdet. Fastighetsförteckningens lista över servitut redogörs i komprimerad form nedan:

Nummer enl. fastighetsförteckning:	Ändamål:	Förmån för:	Belastning för:	Akt nr/dnr:
Serv 11	Utrymme	Jogersö GA:3	Jogersö 1:20	0481-10/7.1
Serv 12	Utrymme	Jogersö GA:6	Jogersö 1:122	0481-12/5.1
Serv 15 & 16	Vattenledning & Villa, årlig avgäld	Jogersö 1:20	Jogersö 1:34	04IM1-44/1064.1 & 04-IM1-44/1065.1
Serv 14	Vattenledning	Jogersö 1:20	Jogersö 1:45	04IM1-44/1063.1
Serv 24	Vattenledning	Jogersö 1:48	Jogersö 1:47	04-IM1-97/12445.1
Serv 129	VA-ledningar	Jogersö 1:65	Jogersö 1:66	D201600467774:1.1
Serv 23	VA-ledningar	Jogersö 1:76	Jogersö 1:75	04-IM1-95/972.1
Serv 19 & 20	Brunn m.m.	Jogersö 1:91 & Jogersö 1:88 –1:89	Jogersö 1:90	04-IM1-49/1320.1 & 04-IM1-59/2956.1
Serv 18	Vattenledning m.m	Jogersö 1:101	Jogersö 1:115	04-IM1-48/1600.1
Serv 17	Elledning	Jogersö 1:20	Jogersö 1:122	04-IM1-44/405.1

ANTAGANDEHANDLING, 2020-09-18 PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN för Östra och Södra Jegersö

Nummer enl. fastighetsförteckning:	Ändamål:	Förmån för:	Belastning för:	Akt nr/dnr:
Serv 22	Hydroforanläggning m.m.	Jegersö 1:118	Jegersö 1:220	04-IM1-73/7613.1
Serv 2 & 3	VA-ledningar	Jegersö 1:227	Jegersö 1:245	0481-00/5.2 & 0481-00/5.3
Serv 4, 5 & 10	VÄG & VA-ledningar	Jegersö 1:266	Jegersö 1:267	07/13.1; 07/13.2 & 07/13.7
Serv 6 & 7	VA-ledningar	Jegersö 1:268	Jegersö 1:267	07/13.3 & 07/13.4
Serv 8 & 9	VA-ledningar	Jegersö 1:269	Jegersö 1:267 & 1:268	07/13.5 & 07/13.6
Serv 25 & 35	VÄG	Jegersö 1:74; Jegersö 1:188 – 1:190	Jegersö 1:20	04-NIK-1115.1 & 04-NIK-115.1
Serv 44 – 51 Serv 68 – 99	VÄG	Jegersö 1:35 – Jegersö 1:42 & Jegersö 1:73 – Jegersö 1:85 & Jegersö 1:226 & Jegersö 1:87 – Jegersö 1:92	Jegersö 1:20	04-NIK-628.1 – 04-NIK-635.1 & 04-NIK-708.1 – 04-NIK-739.1

Serv 43; 52 – 62	VÄG båtplats	Jegersö 1:34 & Jegersö 1:43 – Jegersö 1:53	Jegersö 1:20	04-NIK-627.1 & 04-NIK-636.1 – 04-NIK-646.1
Serv 66 & 67	VÄG båtplats	Jegersö 1:57 & Jegersö 1:58	Jegersö 1:20	04-NIK-650.1 & 04-NIK-651.1
Serv 63 – 65	VÄG båtplats	Jegersö 1:92	Jegersö 1:20	04-NIK-647.1 – 04-NIK-649.1
Serv 36	VÄG	Jegersö 1:202	Jegersö 1:20	04-NIK-1150.1

Serv 42 & 123	VÄG	Jegersö 1:122	Jegersö 1:20	04-NIK-607.1 & 04-NIK-867.1
Serv 100 & 101	VÄG	Jegersö 1:270	Jegersö 1:20	04-NIK-740.1 & 04-NIK-741.1
Serv 102 – 122	VÄG	Jegersö 1:96; Jegersö 1:123; Jegersö 1:124 & Jegersö 1:97 Jegersö 1:259 Jegersö 1:260 & Jegersö 1:119	Jegersö 1:20	04-NIK-748.1 – 04-NIK-750.1 & 04-NIK-779.1 & 04-NIK-821.1 – 04-NIK-837.1
Serv 124 – 126	VÄG	Jegersö 1:193 & Jegersö 1:128	Jegersö 1:20 Jegersö 1:117	04-NIK-940.1 – 04-NIK-942.1

Nummer enl. fastighetsförteckning:	Ändamål:	Förmån för:	Belastning för:	Akt nr/dnr:
Serv 127 & 128	VÄG	Jegersö 1:129 & Jegersö 1:130	Jegersö 1:117	04-NIK-943.1 & 04-NIK-944.1
Serv 41	VÄG	Jegersö 1:266 – 1:269	Jegersö 1:20; Jegersö 1:118	04-NIK-13S4.1
Serv 40	VÄG	Jegersö 1:209 – Jegersö 1:221; Jegersö 1:223; Jegersö 1:224; Jegersö 1:239; Jegersö 1:259; Jegersö 1:260	Jegersö 1:118	04-NIK-1292.1
Serv 13	VÄG	Jegersö 1:261	Jegersö 1:122	0481-97/1.1
Serv 21	VÄG	Jegersö 1:238	Jegersö 1:131	04-IM1-72/524.1
Serv 1	VÄG	Jegersö 1:227	Jegersö 1:246	0481-00/5.1
Serv 26	VÄG	Jegersö 1:194 – 1:201	Jegersö 1:20; Jegersö 1:117; Jegersö 1:193	04-NIK-1141.1
Serv 37 – 39	VÄG	Jegersö 1:203 – 1:205	Jegersö 1:20; Jegersö 1:192	04-NIK-1151.1 – 04-NIK-1153.1
Serv 28 – 34	VÄG	Jegersö 1:195 – Jegersö 1:201	Jegersö 1:193	04-NIK-1141.4 – 04-NIK-1141.10
Serv 27	Vattentäkt	Jegersö 1:194 – Jegersö 1:201	Jegersö 1:193	04-NIK-1141.3
Ledningsrätt: Lr 1	Servitut, VA-ledningar	Oxelösunds kommun	Jegersö 1:20; Jegersö 1:118; Jegersö 1:122	0481-94/02.1

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av fastighetsägare på Jegersö genom en planavgift som Oxelösunds kommun tar ut vid bygglov i de fall där lov medges med stöd av den nya detaljplanen. Planavgiften baseras på hur stor yta (ut)byggnad i ansökan avser. Om en fastighetsägare gör många bygglovsansökningar kommer den således få bära en större del av kostnaden för detaljplanen, men har också utnyttjat de tillskapade värdena. Aktuell taxa med beräkningsmodell finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, elnät och fiber finns sedan tidigare i området. Fastighetsägaren bekostar anslutningen. Kommunen kommer genom Oxelö Energi att vid behov stärka upp elnätet med ytterligare nätstationer.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekonomiska- och bebyggelsekonsekvenser

Fler boende på Jogersö innebär att fler kommer att använda vägarna på ön, men också att fler kommer att kunna dela på driftskostnaderna. Idag är ca 35% av fastigheterna permanent bebodda, en andel som är växande och kan förväntas växa redan med befintlig detaljplan. Fler permanentboenden gör att slitaget på samfällighetsföreningens vägar växer med ökade kostnader för den enskilde som följd. Med fler fastigheter som möjliggör fler bostäder på ön ökar möjligheten att finansiera större åtgärder på vägarna orsakade av exempelvis klimatförändringar.

Delar av vägarna inom planområdet är lågt belägna. Då vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap genom gemensamhetsanläggning innebär det att samfälligheten för vägen riskerar att få ökade kostnader för vägarna på ön. Denna risk gäller oberoende av om den nu föreslagna detaljplanen vinner laga kraft eller inte.

En större byggrätt innebär att potentialen och därmed värdet på fastigheten ökar, samtidigt som en avstyckning av fastigheten innebär en möjlighet för fastighetsägaren att tjäna pengar genom markförsäljning. Alla fastigheter får inte samma möjligheter, med större byggrätt eller ökad möjlighet till avstyckning, då förutsättningarna varierar allt för mycket mellan de olika fastigheterna. De allra flesta får dock en ökad byggrätt.

En konsekvens av den nya detaljplanen är att strandskyddet återinförs på delar av fastigheter som i det flesta fall tidigare varit belagda med bara prickmark. Möjligheten att anlägga bryggor förblir ur plantekniskt perspektiv densamma, om än inom en angiven största bredd. Syftet med begränsningen är att ge realistiska förväntningar på vilka mått på bryggor som strandskyddsdipens kan komma att ges för. En allt snävare tillämpning av strandskyddslagstiftningen gör att det kan bli svårare att anlägga bryggor framöver.

En fastighet i det östra delområdet, Jogersö 1:120, påverkas av att en byggnad på fastigheten beläggs med rivningsförbud och bevarandebestämmelse. En sådan inskränkning berättigar till en skälig ekonomisk ersättning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

Fastigheterna inom planområdet ges alla en minsta tillåten fastighetsarea, vilken innebär att fastigheten genom fastighetsreglering kan minskas ner till den angivna arean. Även den minsta tillåtna landarean för en avstyckad ny fastighet styrs av denna reglering. I några fall (Jogersö 1:201 och Jogersö 1:267) bedöms lämpliga fastigheter kunna skapas genom reglering av mer än en fastighet, se nästa sida. Lantmäteriet är den myndighet som genomför fastighetsregleringar, vilka realiserar på fastighetsägarnas initiativ.

Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar för 29 fastigheter som tidigare saknat sådan möjlighet och ger fortsatt möjlighet till 7 nya fastigheter vilka medges avstyckning redan med nu gällande detaljplaner; vilket kan resultera i upp till totalt 36 nya fastigheter i planområdet. Realiserar allihop uppgår det totala antalet bostadsfastigheter till 172.

För 25 av de 36 nya fastigheterna bedöms båtplats behöva ordnas utanför fastigheten.

För att ordna tillfart till en del av de nya avstyckade fastigheterna kommer gemensamhetsanläggningar med servitut för väg och i många fall även VA-anläggning att krävas. Kommunens ansvar för anläggning av VA begränsas till att ordna en anslutningspunkt vid fastighetsgränsen. Fastighetsbildning som kräver att ny kommunal avloppsledning dras över en grannes fastighet bör om möjligt undvikas.

Särskild reogörelse av konsekvenser för några fastigheter

Jogersö vägförening hade med den äldre detaljplanen möjlighet att från vägfastigheten Jogersö 1:20 (2) avstycka ytterligare 3 fastigheter med en byggrätt om 120+50 m² byggnadsarea styck. Den nya detaljplanen innebär en minskning av denna möjlighet, till ytterligare 2 nya fastigheter, med syftet att stärka förutsättningarna för ett bevarande av naturvärden. Precis som när den äldre detaljplanen (1774) fick laga kraft 1991 så behöver kommunen sälja sin del av marken för den östligaste av de potentiella nya fastigheterna. Vägsamfällighetsföreningen ges i den nya detaljplanen möjligheten att sälja mindre delar av naturmarken på fastigheten Jogersö 1:20 (1) som kvartersmark för bostäder med prickmark till Jogersö 1:70 och Jogersö 1:69. Därtill äger föreningen en mindre del kvartersmark för bostäder som får säljas till Jogersö 1:76.

Fastighetsägare till fastigheten Jogersö 1:78 i det östra delområdet ges möjlighet att genom fastighetsreglering byta mark med Oxelösunds kommuns fastighet Jogersö 1:122. Syftet är att bredda det område med NATUR som norr om Jogersö 1:78 bildar en spridningskorridor mellan Sjöboviksvägens båda sidor och innebär att fastigheten utökas i öster under förutsättning att den också minskas i norr.

Fastigheterna Jogersö 1:200 och 1:201 medges, genom att mark överförs från den ena fastigheten till den andra, att tillsammans bilda en ytterligare fastighet. En kvadrat med siffran 2 placerad på fastighetsgränsen ska illustrera att bägge parter kan ta initiativet. För att underlätta en avstyckning av Jogersö 1:267 kan mark överföras från Jogersö 1:266. Alla fastigheter har getts en minsta tillåten landarea som medger en sådan marköverföring.

Redogörelse per bostadsfastighet

Nedan följer en lista över samtliga 136 enskilt ägda bostadsfastigheterna inom planområdet; hur stor landarea de har (samtliga mått i kvadratmeter) med och utan eventuella öar/halvöar för vilka strandskyddet i den äldre detaljplanen inte upphävts och som saknar byggrätt, om den nya detaljplan medger rätt till att stycka fastigheten och vilken minsta fastighetstorlek som gäller för alla fastigheterna.

*Byggrätten beror av fastighetsarean och då denna kan ändras vid avstyckning och fastighetsreglering så får alla fastigheter med en mindre landarea än 1734 m² en mindre total byggrätt än (<) 260 m² byggnadsarea.

Nr	Fastighet	Landarea	Ö med prickmark	Beräkningslandarea	Vattenarea	Totalarea	Byggrätt i nuläge*	Styckbar	Ny båtplats	Minsta fastarea
1.	Jogersö 1:34	4071		4071	0	4071	260			3200
2.	Jogersö 1:35	3127		3127	1665	4792	260			2500
3.	Jogersö 1:36	4080		4080	3210	7290	260	X	X	1500
4.	Jogersö 1:37	3736		3736	2900	6636	260	X	X	1500
5.	Jogersö 1:38	3932		3932	3063	6995	260	X	X	1500
6.	Jogersö 1:39	3644		3644	4150	7794	260	X	X	1500
7.	Jogersö 1:40	3719	393	3326	4865	8584	260	X	X	1500
8.	Jogersö 1:41	2907		2907	6819	9726	260			2500
9.	Jogersö 1:42	3349		3349	6119	9468	260			2500
10.	Jogersö 1:43	3808		3808	0	3808	260			2800
11.	Jogersö 1:44	3097		3097	0	3097	260			2800
12.	Jogersö 1:45	3826		3826	0	3826	260			2800

ANTAGANDEHANDLING, 2020-09-18 PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN för Östra och Södra Jegersö

Nr	Fastighet	Landarea	Ö med prick- mark	Beräk- nings- landarea	Vatten- area	Total- area	Bygg- rätt i nuläge*	Styck- bar	Ny båtp- lats	Minsta fast- area
13.	Jegersö 1:46	4460		4460	0	4460	260	X	X	1500
14.	Jegersö 1:47	3643		3643	0	3643	260	X	X	1500
15.	Jegersö 1:48	3292		3292	0	3292	260	X	X	1500
16.	Jegersö 1:49	3654		3654	0	3654	260	X	X	1500
17.	Jegersö 1:50	2824		2824	0	2824	260			2500
18.	Jegersö 1:51	3946		3946	0	3946	260	X	X	1500
19.	Jegersö 1:52	3266		3266	0	3266	260			2500
20.	Jegersö 1:53	3117		3117	0	3117	260			2500
21.	Jegersö 1:57	4879		4879	0	4879	260	X	X	1800
22.	Jegersö 1:58	3458		3458	0	3458	260			2800
23.	Jegersö 1:62	3945		3945	985	4930	260			3600
24.	Jegersö 1:63	4015		4015	3840	7855	260			3600
25.	Jegersö 1:64	4230		4230	11345	15575	260			3600
26.	Jegersö 1:65	4675		4675	20910	25585	260	X		1800
27.	Jegersö 1:66	5750		5750	22070	27820	260			5200
28.	Jegersö 1:67	3990		3990	4930	8920	260	X	X	1800
29.	Jegersö 1:68	4430		4430	5680	10110	260	X	X	1800
30.	Jegersö 1:69	3575		3575	8420	11995	260			3000
31.	Jegersö 1:70	4130		4130	3840	7970	260	X	X	1800
32.	Jegersö 1:71	4425		4425	2915	7340	260			3000
33.	Jegersö 1:73	3350		3350	3870	7220	260			3200
34.	Jegersö 1:74	5740		5740	7070	12810	260	X	X	2700
35.	Jegersö 1:75	4110		4110	9250	13360	260			4000
36.	Jegersö 1:76	5750		5750	10550	16300	260			5200
37.	Jegersö 1:77	3013		3013	0	3013	260			3000
38.	Jegersö 1:78	3319		3319	0	3319	260			3000
39.	Jegersö 1:79	3821		3821	0	3821	260			3200
40.	Jegersö 1:80	4131		4131	0	4131	260	X	X	1800
41.	Jegersö 1:81	4187		4187	0	4187	260	X	X	1800
42.	Jegersö 1:82	3697		3697	0	3697	260			3000
43.	Jegersö 1:83	3811		3811	0	3811	260			3000
44.	Jegersö 1:84	3456		3456	0	3456	260			3000
45.	Jegersö 1:85	3809		3809	0	3809	260			3000
46.	Jegersö 1:87	3471		3471	0	3471	260			3000
47.	Jegersö 1:88	2764		2764	0	2764	260			2500
48.	Jegersö 1:89	2983		2983	0	2983	260			2500
49.	Jegersö 1:90	3913		3913	0	3913	260			3300
50.	Jegersö 1:91	4597		4597	0	4597	260			3800
51.	Jegersö 1:92	1783		1783	0	1783	260			1750
52.	Jegersö 1:101	11830	2209	9621	11830	23660	260	X		2500

ANTAGANDEHANDLING, 2020-09-18 PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN för Östra och Södra Jegersö

Nr	Fastighet	Landarea	Ö med prick- mark	Beräk- nings- landarea	Vatten- area	Total- area	Bygg- rätt i nuläge*	Styck- bar	Ny båt- plats	Minsta fast- area
53.	Jegersö 1:104	1870		1870	0	1870	260			1500
54.	Jegersö 1:105	2360		2360	0	2360	260			2100
55.	Jegersö 1:112	2800		2800	5740	8540	260			2500
56.	Jegersö 1:113	3635		3635	4585	8220	260			3200
57.	Jegersö 1:114	3390		3390	1290	4680	260			3200
58.	Jegersö 1:115	4040		4040	490	4530	260			3200
59.	Jegersö 1:116	6204	1337	4867	9940	16144	260	X		2000
60.	Jegersö 1:119	26417	20687	5730	111658	138075	260			5600
61.	Jegersö 1:120	4735		4735	1475	6210	260			2650
62.	Jegersö 1:125	3482		3482	0	3482	260	X	X	1300
63.	Jegersö 1:128	3645		3645	1464	5109	260			2500
64.	Jegersö 1:129	8638		8638	35700	44338	260	X	X	2500
65.	Jegersö 1:130	8651		8651	32850	41501	260	X	X	2500
66.	Jegersö 1:131	8997	317	8680	66325	75322	260	X	X	2200
67.	Jegersö 1:174	2986		2986	0	2986	260			2800
68.	Jegersö 1:175	1895		1895	0	1895	260			1500
69.	Jegersö 1:176	1531		1531	0	1531	230			1500
70.	Jegersö 1:177	1787		1787	0	1787	260			1700
71.	Jegersö 1:178	1953		1953	0	1953	260			1700
72.	Jegersö 1:179	2338		2338	0	2338	260			1500
73.	Jegersö 1:180	1756		1756	0	1756	260			1500
74.	Jegersö 1:181	2176		2176	0	2176	260			2100
75.	Jegersö 1:182	3253		3253	0	3253	260			2100
76.	Jegersö 1:183	2679		2679	0	2679	260			2100
77.	Jegersö 1:184	2183		2183	0	2183	260			2100
78.	Jegersö 1:188	3337		3337	0	3337	260			2800
79.	Jegersö 1:189	4021		4021	0	4021	260	X	X	1500
80.	Jegersö 1:190	3572		3572	0	3572	260			3000
81.	Jegersö 1:191	1111		1111	0	1111	167			1100
82.	Jegersö 1:192	3957		3064	0	3957	260			3000
83.	Jegersö 1:194	2614		2614	0	2614	260			2200
84.	Jegersö 1:195	2262		2262	0	2262	260			2200
85.	Jegersö 1:196	2779		2779	0	2779	260			2200
86.	Jegersö 1:197	2602		2602	0	2602	260			2200
87.	Jegersö 1:198	2539		2539	0	2539	260			2200
88.	Jegersö 1:199	2736		2736	0	2736	260			2200
89.	Jegersö 1:200	2310		2310	0	2310	260	1/2 X	1/2 X	1600
90.	Jegersö 1:201	2960		2960	0	2960	260	1/2 X	1/2 X	1600
91.	Jegersö 1:202	2387		2387	0	2387	260			2100
92.	Jegersö 1:203	3812		3812	0	3812	260			3000

ANTAGANDEHANDLING, 2020-09-18 PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN för Östra och Södra Jegersö

Nr	Fastighet	Landarea	Ö med prick- mark	Beräk- nings- landarea	Vatten- area	Total- area	Bygg- rätt i nuläge*	Styck- bar	Ny båt- plats	Minsta fast- area
93.	Jegersö 1:204	2475		2475	0	2475	260			2200
94.	Jegersö 1:205	2354		2354	0	2354	260			2200
95.	Jegersö 1:208	3520		3520	47380	50900	260			2800
96.	Jegersö 1:209	2297		2297	0	2297	260			2000
97.	Jegersö 1:210	2379		2379	0	2379	260			2000
98.	Jegersö 1:211	3516		3516	0	3516	260			3500
99.	Jegersö 1:212	2239		2239	0	2239	260			1800
100.	Jegersö 1:213	2051		2051	0	2051	260			2000
101.	Jegersö 1:214	2054		2054	0	2054	260			2000
102.	Jegersö 1:215	3260		3260	0	3260	260			1800
103.	Jegersö 1:216	2084		2084	0	2084	260			1800
104.	Jegersö 1:217	4021		4021	0	4021	260	X	X	1800
105.	Jegersö 1:218	2502		2502	0	2502	260			2100
106.	Jegersö 1:219	2971		2971	0	2971	260			2500
107.	Jegersö 1:220	3342		3342	0	3342	260			2500
108.	Jegersö 1:221	3308		3308	0	3308	260			2500
109.	Jegersö 1:223	3010		3010	0	3010	260			2500
110.	Jegersö 1:224	3176		3176	0	3176	260			2500
111.	Jegersö 1:226	3718		3718	0	3718	260			3000
112.	Jegersö 1:227	2412		2412	592	3004	260			2400
113.	Jegersö 1:234	2644		2644	0	2644	260			2200
114.	Jegersö 1:236	3337		3337	0	3337	260			3000
115.	Jegersö 1:237	3365		3365	0	3365	260			3000
116.	Jegersö 1:238	2440		2440	0	2440	260			2200
117.	Jegersö 1:239	1543		1543	0	1543	231			1500
118.	Jegersö 1:243	4500		4500	1910	6410	260			4000
119.	Jegersö 1:244	6340		6340	3050	9390	260	X	X	2500
120.	Jegersö 1:245	3813		3813	668	4481	260			3200
121.	Jegersö 1:246	1415		1415	0	1415	212			1400
122.	Jegersö 1:254	2273		2273	1051	3324	260			2200
123.	Jegersö 1:255	2217		2217	0	2217	260			1500
124.	Jegersö 1:256	1515		1515	0	1515	227			1500
125.	Jegersö 1:257	2534		2534	0	2534	260			2200
126.	Jegersö 1:258	2605		2605	0	2605	260			2200
127.	Jegersö 1:259	1390		1390	0	1390	209			1350
128.	Jegersö 1:260	1420		1420	0	1420	213			1350
129.	Jegersö 1:264	2598		2598	9067	11665	260			2000
130.	Jegersö 1:265	2568		2568	0	2568	260			2500
131.	Jegersö 1:266	2434		2434	1393	3827	260			2000
132.	Jegersö 1:267	3910		3910	622	4532	260	X		1800

Nr	Fastighet	Landarea	Ö med prickmark	Beräkningslandarea	Vattenarea	Totalarea	Byggrätt i nuläge*	Styckbar	Ny båtplats	Minsta fastarea
133.	Jogersö 1:268	5901		5901	639	6540	260	X		2200
134.	Jogersö 1:269	2302		2302	807	3109	260			2200
135.	Jogersö 1:270	3711		3711	0	3711	260			3000
136.	Jogersö 1:271	3705		3705	0	3705	260			3000

Sociala konsekvenser

Fler permanentboende på Jogersö innebär att det blir fler ögon och öron som kan ha koll på vad som händer på ön, vilket minskar risken för inbrott och annan brottslighet. Ökad trafik på vägarna kan leda till en minskad benägenhet att gå och cykla på ön, högsta tillåtna hastighet är dock låg.

Fler fastigheter innebär att det blir tätare mellan husen inom planområdet, insynen på tomtarna kan därmed öka något. Byggrätterna har anpassats efter fastighetsstorleken för att minska risken för detta.

Konsekvenser för strandskyddet

I stort bibehålls samma tillgänglighet för allmänheten som i dag. Strandskyddet upphävs inte inom område där det inte upphävts i detaljplanen från 1991, detsamma gäller för del av kvartersmark med prickmark ut mot havet. Strandskyddet upphävs inte heller inom n3-område och inom prickad mark som till stora delar består av vass och som delvis tillförts fastigheter genom landhöjningen.

Att tillgängligheten för allmänheten ser ut som den gör grundlades redan innan Oxelösund blev en kommun med rådighet över stadsplaneringen, utöver själva staden Avstyckningsplanen från år 1939 har Arvid Stilles underskrift, länsarkitekt i på Nyköpings Länsarkitektkontor mellan år 1930-53.

Befintliga områden med kvartersmark som endast får bebyggas med sjöbodar och bastur utökas något uppåt i terrängen för att medge klimatanpassning. För att ha kontroll över tillkommande bryggor föreslås strandskyddet kvarstå för alla vattenområden utom vattenområde för gemensamhetsanläggning för bryggor. Genom detta ges möjlighet att i större utsträckning styra nya bryggor på naturmark till gemensamma bryggor.

Kommunen kommer inte att köpa tillbaka mark, en åtgärd som skulle kunnat ge allmänheten en förbättrad tillgång till området. De sjönära fastigheter är i de allra flesta fall ianspråkstagna på ett sådant sätt att införande av rätt att passera över en fastighet innebär ett betydande intrång i fastigheternas hemfridszon. Bostadsfastigheters möjligheter att anlägga bryggor har begränsats till max 1 per fastighet och en största bredd på 1,5 meter. Ett par nya parkeringsplatser ger någon grad av förbättrad tillgänglighet, men då området ägs genom samfällighet tillfaller denna främst de boende i planområdet.

Ekologiska konsekvenser

Med fler fastigheter på Jogersö ökar mängden hårdgjord yta inom planområdet. För att säkerställa goda livsvillkor för växter och djur begränsas andelen hårdgjord yta till 30 % av fastighetens landarea (som inte är en ö eller ska vara tillgängligt enligt allemansrätten) dock högst 500 kvadratmeter inklusive byggnader, altaner och pooler etc, samt att grön-

samband bibehålls genom utpekande av områden på kvartersmark som ska bevaras som naturmiljöer. Dessa områden får inte förhindra tillkomst av tillfart till fastighet och möjlighet till fullt utbyggt byggrätt genom att mindre komplementbyggnader kan tillåtas placeras här. De utpekade områdena för natur på kvartersmark har en viktig roll för att bibehålla en kapacitet att fördröja dagvatten lokalt och minska risken för att dagvatten från en fastighet orsakar skador på nedanliggande fastigheter vid ett kraftigt skyfall. En del träd skyddas från avverkning genom att det krävs marklov för att få fälla dem. Dessa träd är särskilt utpekade av myndigheten Skogsstyrelsen, alternativt del av en biotop med hög sannolikhet för rödlistade arter.

Vägarna

De 35 nya fastigheter som föreslås kunna bildas inom planområdet innebär i sig ingen markant ökning av biltrafiken inom planområdet på Jagersö. I takt med att området permanentas allt mer ökar trafiken, men att en fastighet styckas av på Jagersö är alls inte detsamma som att fastigheten kommer att nyttjas för permanentboende. Hur många av fastigheterna som faktiskt kommer att bildas är osäkert. Som exempel är 7 av de 35 föreslagna fastigheterna möjliga att bilda redan med detaljplanen från 1991.

Fastighetsägarna har tidigare ställt sig kritiska till ytterligare inskränkningar på fastigheterna på grund av vägbreddningar och uträtningar, vilket gör det svårt att ge rum för en säkrare fotgängarmiljö längs de smala vägarna. Belysning längs vägarna är heller inget som de boende vill se, något som skulle kunna underlätta för gång- och cykeltrafikanter till och från och inom planområdet.

Andra infrastrukturella konsekvenser

Befintligt vatten- och avloppsnät får ett högre nyttjande, något som det finns kapacitet kvar för att hantera. Dagvattenledningar finns dock i stort sett inte inom planområdet, vilket gör att bestämmelser för bevarande av naturmiljöer även inne på bostadsfastigheterna bedöms som viktigt för en hållbar dagvattenhantering inom området.

Jagersövägen som leder ut till planområdet är lågt belägen särskilt i anslutning till bron på den nordligaste delen av ön. Räddningstjänsten klarar en kortare översvämning av vägen genom att ta sig ut till ön med båt men i ett längre perspektiv kommer insatser behöva sättas in för höja Jagersövägen. Kommunen äger vägen och ansvarar för att åtgärder vidtas för att långsiktigt bibehålla framkomligheten ut till ön och planområdet.

Medverkande

Ansvarig planarkitekt och projektledare har varit Göran Deurell. Projektgrupp har bestått av: Camilla Andersson (senare Nanny Rudengren), Bygglov; Camilla Norrgård Sundberg, Miljö; Jens Andersson (senare Maria Malmberg och Kjell Andersson), Mark och Exploatering samt Jonny Jakobsson, VA och Nils Rönkvist, EI på Oxelö Energi.

8 KÄLLOR

Boken om Oxelösund, 1977

Utgiven av Oxelösunds kommun

Dagvattenutredning Jogersö, 2019

WSP för Oxelösunds kommun

Dokumentation av naturvärden på trädbevuxen tomtmark på Jogersö i Oxelösunds kommun, 2019

Linnea - Natur & Ekologi för Oxelösunds kommun

Fakta 2015:14. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Havsnivåer i Östergötlands län i dagens och framtidens klimat, 2017

SMHI (Sveriges Meteorologiska och Hydrologiska Institut), rapport 2017-26

Havsvattenstånd 2019, Beräknat medelvattenstånd i olika höjdsystem

SMHI & Sjöfartsverket, 2019-09-12. Läst 2020-05-10, tillgänglig här:

https://www.smhi.se/polopoly_fs/1.151818!/mwreg_MW_2019.pdf

Karttjänst för framtida vattenstånd längs Sveriges kust, 2017

SMHI, Klimatologi nr 41, 2017

Kulturhistorisk områdesbeskrivning, 2017

Bilaga till Översiktsplan för Oxelösunds kommun, Sörmlands museum

Naturvårdsplan för Oxelösunds kommuns fastland, 2011

Oxelösund 2030, Översiktsplan för Oxelösunds kommun, 2018

Antagen i kommunfullmäktige 2018-06-13 och fick laga kraft 2018-07-11

Oxelösundsarkivet, kommunens bildbibliotek, 2017

<https://bild.oxelosund.net/>

Risbild 2 Södermanland - Skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd

Länsstyrelsen i Södermanlands län med stöd av analys av SMHI, Rapport 2013:24

Stenvikshöjden & Jogersö, Arkeologisk utredning, 2017

Sörmlands Arkeologi på uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län

Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, sgu.se

Tillsynsvägledning avseende översvämningsrisker

Boverkets rapport 2018:8

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Camilla Norrgård Sundberg

Miljö- och samhällsbyggnadschef

Göran Deurell

Planarkitekt