



**Tillägg till detaljplan för  
FREDÖN 1:1 m fl, Fredöns  
fritidshusområde (P 52-1 och  
P 67-5), Nyköpings kommun**

**P 2010-1086**

Projektnummer 111 437

**Upprättad 2012-01-13**

**Samhällsbyggnad**

**Nyköpings kommun**

**Antagandehandling**

## Tillägg till PLANBESKRIVNING

---

### PLANHANDLINGAR

Till ändringsförslaget hör tillägg till planbeskrivning, tillägg till planbestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Någon ny detaljplanekarta har ej upprättats.

Detta tillägg ska gälla tillsammans med befintlig detaljplaner P 52-1 och P 67-5.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

#### Bakgrund

Gällande detaljplan för Fredön omfattar ca 90 fastigheter varav ca 12 fastigheter är permanentbebodda.

För Fredön gäller en detaljplan från 1952 med byggrätten att 1/20 av tomtens yta får bebyggas och 25 kvm för komplementbyggnad men som får byggas ihop med huvudbyggnaden. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Byggnad får uppföras i högst en våning. Tillåten byggnadshöjd är 4,5 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus. Vind får inte inredas. Det får endast uppföras fristående byggnader för bostadsändamål avsedda för sommarbruk och tillfälligt begagnande under övriga årstider, sk sportstugor.

1967 gjordes en mindre ändring för fastigheten Fredön 1:99, från handelsändamål till bostadsändamål. Fastigheten fick samma bestämmelser som för detaljplanen P 52-1.

Önskemål om utökade byggrätter har inkommit från Fredöns samfällighetsförening då kommunalt vatten- och avloppsledningar (klart sommaren 2011) har dragits ut till alla fastigheter inom området.

I gällande Översiktsplan från 2003 anges att Fredöns fritidshusområde har en karaktär som är viktig att bevara samt att byggrätten inte ska utökas. Då kommunalt vatten och avlopp har dragits in i området har de miljömässiga förutsättningarna ändrats och behoven på utökade byggrätter förväntas ökas samt en ökning av permanentboende inom området. En ny översiktsplan är under framtagande och i den kommer skrivningen angående Fredön att ses över utifrån dessa nya förutsättningar.

#### Syfte och huvuddrag

I gällande detaljplan är planområdet avsett för fritidshusområde med sportstugekaraktär. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Vägnätet är fullt utbyggt. Vatten och avlopp för året runt-bruk är utbyggt och färdigställt sommaren 2011. Den framtida standarden för vägbeläggning, vägbelysning etc beslutas av fastighetsägarna genom samfälligheten och vägföreningen för Fredön.

Ändringen genom tillägg av gällande detaljplaner syftar till att generellt inom planområdet medge en bostadsbebyggelse med byggrätt för huvudbyggnad om högst 8 % (byggnadsarea BYA) av landarealen, dock högst 140 kvm byggnadsarea.

Procentsatsen är bunden till landarealen på grund av att 10 fastigheter även består av vatten och får då en högre totalareal.

Storleken på fastigheterna i området är väldigt varierande, men flertalet av fastigheterna är runt 1300-1400 kvm. Då storleken på fastigheterna är varierade och topografin i området så kuperad är det lämpligt med en procentsats som exploateringsgrad. En procentsats gör att byggnation av bostäder följer fastighetens förutsättningar och områdets karaktär.

För komplementbyggnad gäller sammanlagt högst 40 kvm byggnadsarea.

I-våningshus gäller för området och en byggnadshöjd för huvudbyggnad tillåts till 4,5 m och för komplementbyggnad 2,5 m (vilket gäller i P 52-1 och P 67-5). Förbudet mot att inreda vind försvinner genom tillägget. Däremot sätts förbud mot takkupor in. Detta på grund av att takkupor ger en illusion av två våningar och kan dominera takkonstruktionen. Då topografin inom området är väldigt kuperat kan det även upplevas påträngande om grannen gör takkupor.

Största tillåtna taklutning är 38 grader.

Plankartorna ändras ej.

Ändringen av detaljplanerna hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10.

## **PLANDATA**

### **Läge, areal och omfattning**

Ändringsområdet överensstämmer med planområdena för underliggande detaljplaner P 52-1 och P 67-5.

Fritidshusområdet Fredön är beläget ca 10 km söder om Nyköping vid Marsvikens norra strand.

Arealen för planområdet är ca 45 ha, varav ca 15 ha utgörs av vattenområden.

### **Markägoförhållanden**

All kvartersmark för bostadsändamål är i enskild ägo. Omgivande allmän platsmark, Fredön 1:1 (vägar, naturområden och vatten) ägs av Fredöns Samfällighetsförening. Naturområdena och stranden brukas för rekreation av föreningens medlemmar.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer och program**

Den övergripande inriktningen i ÖP 2003 är att kommunen eftersträvar en ökad befolkning och möjlighet till ett ökat boende på landsbygden. Tillkomsten bör ske där förutsättningarna är goda. En anpassning till större byggrätter är möjlig för ett antal områden, vari Fredön inte har varit utpekad. Dock när vatten och avlopp har byggts ut i området har de miljömässiga förutsättningarna ändrats och måste tas hänsyn till. En

ny översiktsplan är under framtagande och i den kommer skrivningen angående Fredön att ses över utifrån dessa nya förutsättningar. Bedömningen är att avvikelserna från översiktsplanen kan göras då det inte påverkar några riksintressen samt att områdets förutsättningar har ändrats från översiktsplanen 2003.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av förslaget till tillägg till detaljplan.

### **Strandskydd**

Strandskyddet kommer inte att prövas på nytt i och med tillägget till detaljplan. Enligt miljöbalken ska strandskyddet prövas om en gammal detaljplan ersätts med en ny eller om detaljplanen upphävs. Inom Fredöns planområde gäller då ej strandskyddsbestämmelser då området redan var planlagt innan strandskyddet tillkom. I och med tillägget till detaljplan ändras inte någon markanvändning i detaljplanen.

### **Befintliga detaljplaner**

För området gäller detaljplanerna:

"Förslag till byggnadsplan för stadsägan Fredön 1:1 inom Nyköpings stad av Södermanlands län", tillhörande länsstyrelsens i Södermanlands län beslut den 25 januari 1952, P 52-1. Genomförandetiden har gått ut.

"Mindre ändring av byggnadsplan för Fredön 1:1, 1:28, 1:95 inom Nyköpings stad". Fastställd av länsstyrelsen den 29 maj 1967. Samma planbestämmelser som P 52-1. Genomförandetiden har gått ut.

### **Behovsbedömning av detaljplan**

Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

Planområdet är beläget vid Marsvikens norra strand. I öster angränsas området av ängs- och åkermark. Planområdets terräng är väldigt kuperat med höga skogsbeklädda höjder omväxlande med låga dalar och öppna markområden. Här och var går berget i dagen. Skogen är blandad men mestadels tall och gran med inslag av björk och lind.

Stränderna är relativt höga och branta utom mot söder där stranden är låglänt och det finns en badplats.

### **Rekreation**

Förutsättningarna för rekreation och friluftsliv påverkas marginellt då inga nya kvarter för tomter planeras. Vid mer permanentboende kommer dock användningen av friytorna och stränderna att öka men bedömningen är att påverkan är marginell. Områdets behov av rekreation och friytor är väl tillgodosedda. Ett flertal båtbygggor finns utmed strandkanten. En badstrand är ordnad i den södra delen.

### **Fornlämningar**

Inom fastigheten Fredön 1:9 finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av ett torp. Ryggåsstugan, enkelstuga med lockpanel och en skorsten. Moderniserad och tillbyggd i vinkel. Ursprungligen torp men har alltid varit på nuvarande plats (senast inventerat 1984). (*Ur riksantikvarieämbetets arkiv*)

I övrigt finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

### **Befintlig bebyggelse**

I stort sett är hela planområdet utbyggt i överensstämmelse med gällande planerna. Bebyggelsen varierar från enkla fritidshus till modernt utrustade permanentbostäder. Karaktären för området är ändå mindre stugor i en våning med ganska flacka tak och träfasader. Färgsättningen är varierad men främst rött, brunt, gult och vitt/grått.

### **Service**

Offentlig och kommersiell service finns i Nyköping. Någon utbyggnad av den kommunala servicen är inte planerad.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighet enligt Boverkets byggregler gäller för byggnader som uppförs som helårsbostäder.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns vid korsningen vid gamla pumpstationen vid Bränn-Ekeby, korsningen Näveksvarnsvägen- Oxelösundsvägen. Ca 4 km från Fredön.

### **Vägar**

Vägarna är utbyggda enligt gällande detaljplan och i gott skick. Några förändringar föreslås inte genom tillägget till gällande detaljplan. Vägarna sköts och finansieras av Ämtnäs vägsamfällighet (sköter stora vägen till Fredön samt rundslingan inom området) och Fredöns samfällighetsförening Ga:3 (sköter de mindre vägarna inom området).

### **Parkering**

Enskilda fastigheters parkeringsbehov förutsätts ske på kvartersmark.

### **Störningar**

Planområdet bedöms inte vara utsatt för trafik- eller andra bullerstörningar.

### **Radon**

Enligt radonriskkartan är det normal risk för markradon i området. Risken för radon i området gör att radonsäker grundläggning bör väljas om inte provtagning på fastigheterna visar att så inte behövs.

**Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten- och avloppsnät har byggts ut för hela fritidshusområdet och färdigställdes under sommaren 2011. Samtidigt som vatten- och avlopp lades ner förbereddes för en bredbandsutbyggnad. Detta kommer att ske eventuellt under våren 2012.

Dagvatten löses lokalt. Dikena i vägnätet har rustats upp efter utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet. Tomtstorlekarna är mellan 1000- 4500 kvm vilket skapar goda förutsättningar för att bevara vegetationen vilket i sin tur gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet.

För områdets elförsörjning finns transformator inom planområdet vid fotbollsplanen/ängen.

Område för hushållssopor finns vid entrén till planområdet, utmed Fredövägen.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

För frågor av administrativ karaktär se tillägg till planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

## **Tillägg till PLANBESTÄMMELSER**

---

Ändring av gällande detaljplaner P 52-1 och P 67-5 innebär att planbestämmelserna ändras enligt nedan.

### **1 § Områdets användning**

Mom.1. Å med BF betecknat område får endast uppföras fristående byggnader för bostadsändamål

Mom.2-10. Oförändrade se P 52-1 och P 67-5

**2 §** Oförändrad se P 52-1 och P 67-5

### **3 § Del av tomt som får bebyggas och antalet byggnader**

Mom.1. Å med B betecknat område gäller att högst 8% av fastighetens landarealen får bebyggas med huvudbyggnad (byggnadsarea, BYA), dock högst 140 kvm byggnadsarea.

Mom.2. Å varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras. Komplementbyggnader högsta sammanlagda byggnadsarea är 40 kvm.

### **4 § Våningsantal och hushöjd**

Mom.1. Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras med mer än en våning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 m. Vind får inredas. Takkupor får ej uppföras. Största tillåtna taklutning är 38 grader.

Mom.2. Oförändrad se P 52-1 och P 67-5

**5 §** Oförändrad se P 52-1 och P 67-5

### **Ny Administrativa bestämmelser**

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för de underliggande planerna.

#### Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

### **Ny Uppllysning**

Risken för radon i området gör att radonsäker grundläggning bör väljas om inte provtagning på fastigheterna visar att så inte behövs.

Vid planering av fasta belysningspunkter i planområdet ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande. Detta gäller även arbetsbelysning under byggfasen.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **Preliminär tidplan**

Beslut om samråd	2011-10-25
Samrådstid	november 2011
Beslut om utställning	31 januari 2012
Utställning	februari 2012
Antagande i Bygg- och tekniknämnden	mars 2012
Laga kraft	april 2012

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 1987:10.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för de underliggande detaljplanerna (P 52-1 och P 67-5), dvs de ges en förnyad genomförandetid som stämmer med genomförandetiden för planändringen, se 5 kap 14 § PBL.

### **Avtal**

Avtal om upprättande och handläggning av ändring av detaljplanerna har träffats mellan sökande- Fredöns samfällighetsförening och planeringsenheten, Nyköpings kommun.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Det föreslås inga ändringar av fastigheterna eller gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening. Möjligheten att dela sin fastighet är begränsad i detaljplan P 52-1. Där står att antalet tomter inom respektive kvarter icke får överstigas det på planen illustrativt angivna. Detta kan ske inom tre kvarter och med en ökning på en fastighet inom varje kvarter.

### **Planekonomi**

Planens genomförande (utnyttjande av byggrätten) bekostas av respektive fastighetsägare. På den allmänna platsmarken bekostas genomförandet av Fredöns samfällighetsförening eller vägföreningen.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Det är enskilt huvudmannaskap och dessa områden sköts av samfällighetsföreningen och vägnätet av vägföreningen.

Sofia Bergqvist  
Planarkitekt

Henrik Haugness  
Planchef

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2012-03-27 §28  
Laga kraft 2012-07-11

P12/15



Planeringsenheten

Planeringsenheten

**Bilaga:**

Detaljplan Fredön P 52-1 med beskrivning och bestämmelser

Detaljplan Fredön 1:99 P 67-5 med beskrivning och bestämmelser