



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Vildvinet 2 m.fl., Oxelösunds kommun,
Södermanlands län



Folkets hus ifrån Järnvägsparken Foto: Oxelösunds kommun

FÖRORD

Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera saker såsom husstorlek, hushöjd och vilket avstånd huset skall ha till tomtgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

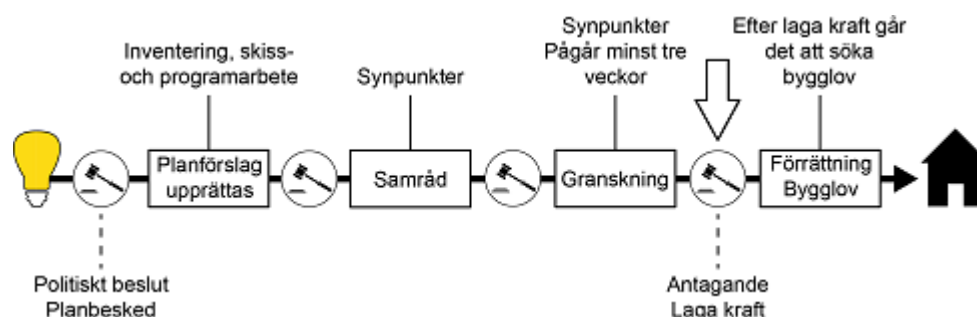
Detaljplaneprocessen

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

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

Granskning innebär att kommunen ger möjlighet för myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på det slutgiltiga planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanställs dessa synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess. Denna detaljplan handläggs med ett så kallat utökat förfarande.



Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

1. INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag



Kontorsdel

Entrédel

Cupolen och Tärnan

Tillbyggnad 1975

Folkets Hus. Foto Oxelösunds kommun

Syftet med detaljplanen är att medge ändrad användning för i huvudsak bostäder i den sydöstra delen av det som tidigare varit Folkets Hus. Detaljplanen omfattar Cupols nöjeslokaler, samlingssalar, Rådsalen och teatern/biografen Tärnan vilka stod färdiga år 1956. Sedan tidigare finns en detaljplan (P13/2, plannr: 1856), laga kraft-vunnen år 2013, för den nordvästra delen (kontorsdelen från år 1976) av fastigheten Vildvinet 2, vars syfte även den var att medge ändrad användning till bostäder. Bägge detaljplanerna ersätter en detaljplan från 1974 i vilken byggnadernas användning var bestämd till "centrumändamål, område för samlingslokaler".

Mot bakgrund av byggnadens arkitekturhistoriska värde syftar planen även till att bevara de element som utgör värdet med särskilda q-bestämmelser. Den bakre delen av Tärnan-byggnaden har betydligt lägre bevarandevärde och förslås kunna byggas på med 2 våningar (6,5-7 meter) motiverat av platsens centrala läge. Följden blir att en ny byggnadskropp kommer sticka upp bakom och ovanför Tärnans fasad om du står längre sett från Järntorget. Tanken är att det ska upplevas som en separat byggnad och inte som en del av Folkets hus. Påbyggnaden är inte högre än att det krävs att betraktaren står mitt på Järntorget innan den verkligen syns och nästan inne i Järnvägsparken innan påbyggnaden kan skimras rakt ovanför Tärnans fasad.

Handläggningen av detaljplanen har skett med utökat planförfarande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med ÖP 2010. Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar och förordningar vad gäller lämplig markanvändning eller mot bevakning av riksintressen.

2. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Oxelösunds centrum invid Järntorget och Järnvägsparken. Närmast gränsar området till ICA Kvantum och ligger nära butikerna i centrum och biblioteket. S:t Botvids kyrka ligger nordväst om planområdet. Planområdet är ca 1 500 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vildvinet 2 ägs sedan 2006 av Centrumbolaget Vinterklasen AB. I övrigt berörs planområdet av fastigheten Oxelö 7:50, som ägs av Oxelösunds kommun.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, ÖP 2010, vann laga kraft 2012-08-01. En ny översiktsplan är under framtagande och väntas vinna laga kraft under 2018.

Enligt Översiktsplan 2010 ska centrum erbjuda handel, service, kultur, bostäder och variation och upplevelser. 2015 antogs en detaljplan "Järntorget" som syftar till att utveckla torgets attraktivitet med riktlinjer för torgets gestaltning.

Planens intentioner stämmer överens med översiktsplanen och något planprogram behöver inte upprättas. Inget strandskydd råder, inte heller förekommer fornlämningar.

Riksintressen

Hela Oxelösunds kommun omfattas av ett riksintresse för högexploaterad kustzon enligt miljöbalken. Planområdet ligger i ett utbyggt tätortsområde. Hamnen och järnvägen utgör riksintresse för kommunikation. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena negativt.

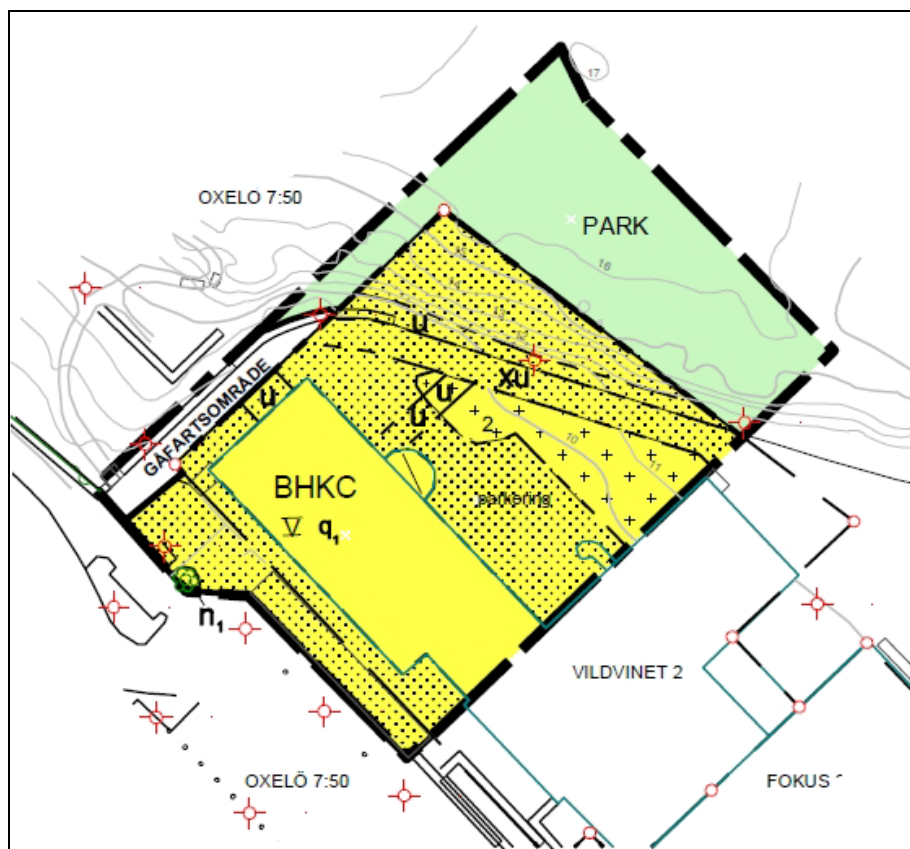
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensutredning inte behöver upprättas

Planuppdrag

Vinterklasen AB har inlämnat en begäran om planbesked 17 oktober 2016 för att bygga bostäder i resterande del av byggnaden på fastigheten Vildvinet 2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ställde sig positiv till begäran vid sammanträde 2016-12-14 och gav samtidigt planuppdrag.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden



P13/2, Plannr 1856

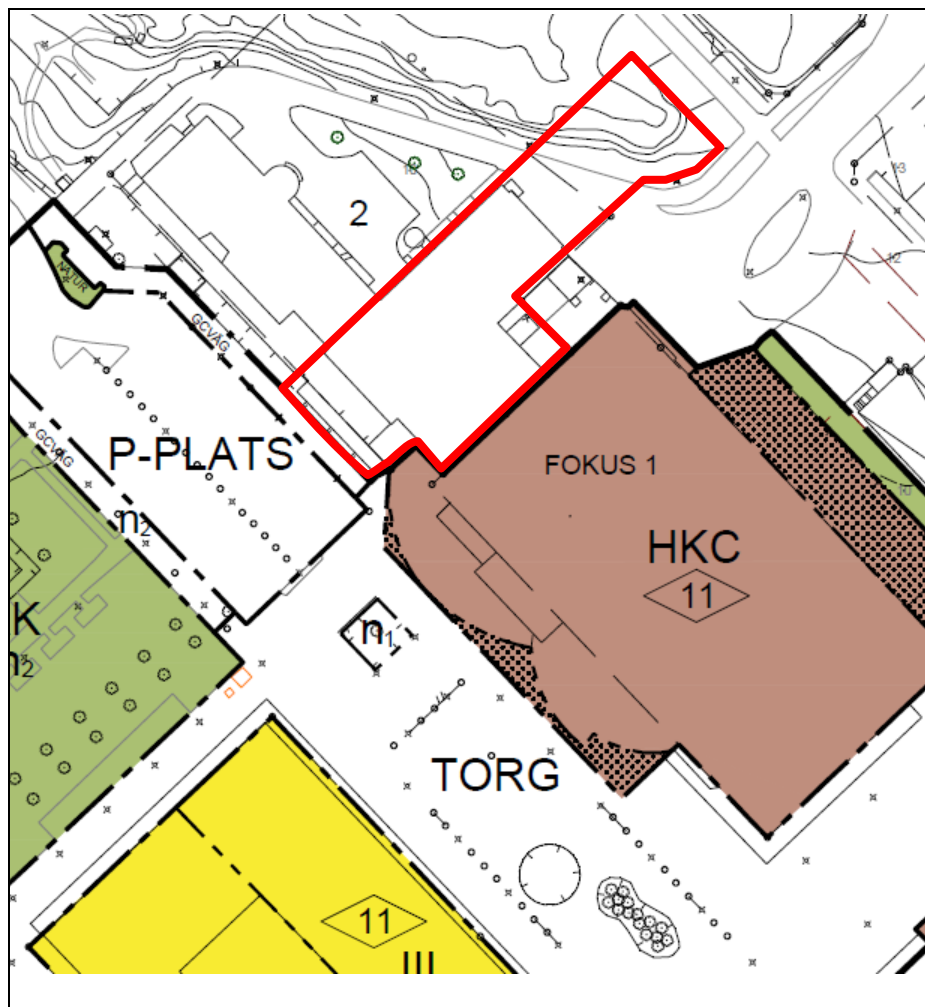
För fastigheten Vidvinet 2 gäller dels en detaljplan för den nordöstra delen av fastigheten (kontors- och entrédelen), laga kraft 8 januari 2013.



Plannr 04-OXS-135

dels en detaljplan för Kv. Fokus och Prisman m.fl. fastställt 7 maj 1974.

Den nu aktuella detaljplanen för Vildvinet 2 ersätter en del av 1974 års plan.



P15/1, Plannr 1865

Omedelbart öster om planområdet ligger ICA Kvantum som ingår i detaljplan Järntorget, laga kraft 1 maj 2015.

Planområde har markerats med röd linje.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet återfinns den byggnad, ritad av Alfred Weissenberg, som uppfördes 1956 och som är en del av Folkets Hus-komplexet (biografen Tärnan, danssalongen Cupol). 1974 byggdes den till med en byggnad österut. Den ursprungliga byggnadsdelen byggdes på med en våning.

Folkets Hus har varit en knutpunkt i staden och samlat invånarna i förenings- och fackliga sammankomster, teater- och bioföreställningar, festsammanhang till bibliotek, café och bank. Den har också tillsammans med Järntorget varit platser för konferenser, musikkonserter, evenemang och representation. Hela byggnadens uppdelning i sina ursprungligen tre skilda volymer med olika fasadutförande var typiskt för 1950-talets modernism. Nya bostäder i byggnaden påverkar inte det arkitekturhistoriska värdet. Balkonger mot söder, mot Järntorget, är inte aktuellt för den äldre byggnaden.



Foton: Åke Andersson



Detalj av fasaden mot Järntorget Foton: Åke Andersson



Tärna-byggnadenn höljt bakom träd med närmsta villan (fastigheten Säven 4) till höger Foto: Göran Deurell

Natur

Inga naturvärden berörs av förslaget. Den norra delen av planområdet utgörs av park.

Geotekniska förhållanden

Nybyggnad eller tillbyggnad är inte aktuell inom planområdet. Markradonundersökning inom planområdet har inte genomförts.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer aktuella för planområdet är luftkvalitet bl.a. kvävedioxid och partiklar. Inget överskridande föreligger.

Störningar

Inga störande verksamheter föreslås i och med detaljplanen

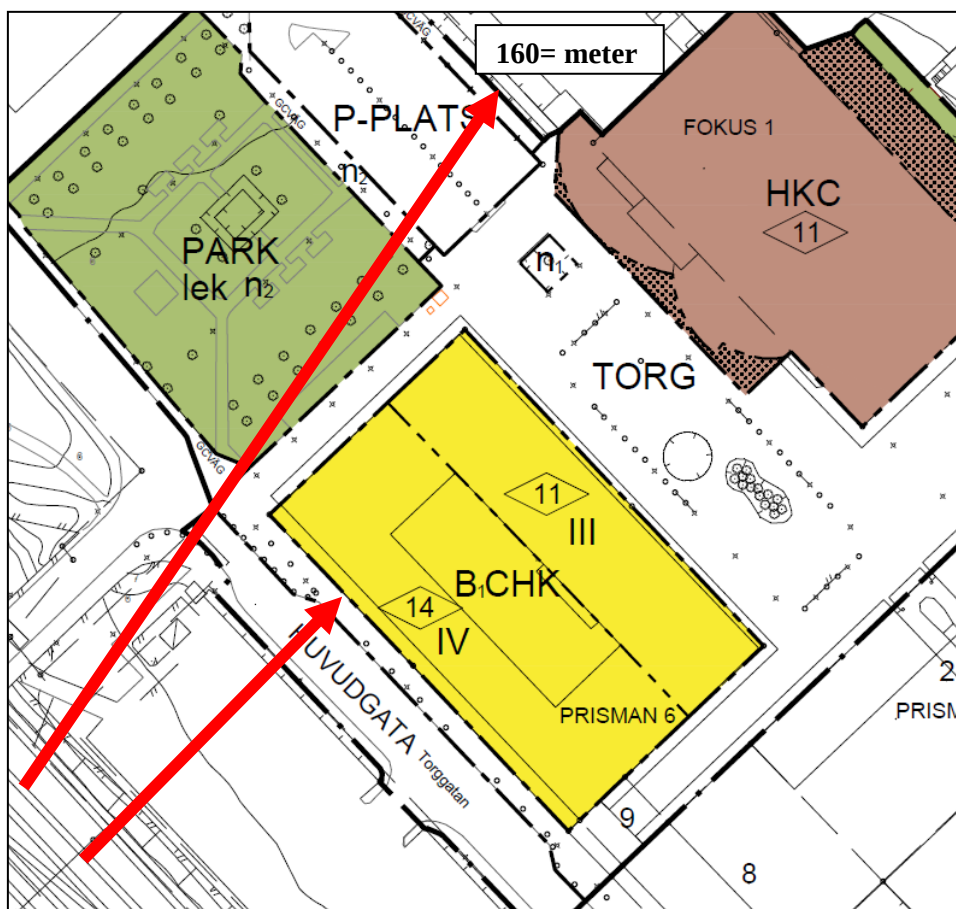
Planområdet kan vara utsatt för visst trafikbuller och risk från farligt gods kan förekomma. I samband med detaljplan för Järntorget genomfördes två utredningar. Det bör observeras att bostäder i Järntorgetplanen ligger på ett avstånd av **drygt 80 meter** närmare järnvägen. Avståndet mellan järnväg och nu aktuellt planområde är ca **160 meter**, se bild nedan.

Trafikbullerutredning 2014-05-23 (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult)

Risikanalys av farligt gods 2014-06-30 (ÅF Infrastructure AB)

Trafikbuller

De ekvivalenta ljudnivåerna från Torggatan och järnvägen understiger riktvärdet 55 dB(A). Den maximala ljudnivån är högst 70 dB(A). Trafiksituationen för trafik på TGOJ-banan avser prognos för år 2030 med utökad malmtrafik. Riksväg 55 ligger på ett avstånd av 320 meter söderut och ca 200 meter sydost (Hamnbron-Föreningsgatan). Inga särskilda planbestämmelser krävs för trafikbuller.



Planområdet ligger ca 160 meter från järnvägen. Närmaste bostadshus enligt detaljplan Järmtorget ligger ca 80 meter från järnvägen

Risk och säkerhet

I detta avsnitt behandlas riskfrågor från järnväg. Transportolyckor med stora utsläpp av tryck/kylkondenserad gas som leder till BLEVE (Boiling liquid expanding vapor explosion), jetbrand och stora gasmolnspridningar är mycket ovanliga. Vid låga hastigheter är de dessutom extremt ovanliga. Normalt anses de så små att man inte tar hänsyn till dem i detaljplanearbetet. Ett gott skyddsavstånd mot avåkning och "vanliga" petroleumbränder är 50 meter vid järnvägstransport.

Torggatan är inte en led för farligt gods. Avståndet mellan järnväg och nu aktuellt planområde är ca 160 meter, dvs. utanför riskhanteringsavstånd. Inga särskilda utformningskrav krävs av riskskäl.

SSAB Oxelösund är belägen en dryg kilometer öster om centrum och planområdet. Influensområdet enligt översiktsplanen för industri och transportleder omfattar Oxelösunds centrum. Enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" tangerar planområdet rekommenderat skyddsavstånd. Eftersom planarbetet avser att medge bostäder men inte tillskapar nya byggnadskroppar är riskfrågan från både järnverk (enligt "Bättre plats för arbete") och järnväg acceptabla.

Bebyggelseområden

Bostäder

I delar av Vildvinet 2 pågår inredning av 15 lägenheter.

Offentlig och kommersiell anläggning

Den offentliga och kommersiella servicen i Oxelösunds kommun är i huvudsak samlad kring Järntorget och centrum. Här finns bland annat kommunhus, polis, bibliotek och vårdcentral. Den kommersiella servicen är rik och varierande med allt från apotek, systembolag, bank till caféer restauranger och välsorterad dagligvaruhandel.

Telia Company äger fastigheten Fokus 3 som är grannfastighet till Vildvinet 2. Byggnaden innehåller telestation och tillhörande kanalisation och kablage på fastigheten Fokus 3. Eventuellt finns risker att störande ljud för de boende kan uppkomma. Telia Company förutsätter att exploatören, utför lämpliga åtgärder för att minimera ljud och störningar från telestationen. I byggnaden finns även känslig teknisk utrustning på fastigheten och Telias riktlinjer för sprängning och borrar ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdets byggnadskulturella och gestaltningsmässiga värden finns redovisade i kap 4. Bebyggelse

Friytor

Lek och rekreation, park och naturmiljö

Inom fastigheten finns få möjligheter till lek m.m. I anslutning till planområdet återfinns friytor dels sydost om S:t Botvids kyrka, dels inom Järnvägsparken. Tillkommande bostäder inom planområdet kommer att vara i huvudsak smålägenheter.

Gator och trafik, parkering

Det finns idag parkering för ca 10 bilar. Parkeringen för de nya lägenheterna hänvisas till den stora parkeringen mellan Torggatan och järnvägen.

Infartsväg till parkering på Folkets Hus baksida sker via gångfartsområdet i planen (P13/2, plannr 1856) för nordvästra delen av Vildvinet 2.

Det finns idag parkering för ca 10 bilar. Ev. kan parkeringen på fastigheten ökas. Parkeringen för de nya lägenheterna hänvisas i övrigt till den stora parkeringen mellan Torggatan och järnvägen.

I övrigt finns bra förutsättningar för gång- och cykeltrafik i anslutning till planområdet och centrum. Genom den norra delen av Vildvinet 2 löper en allmän gång- och cykelväg (x-område).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

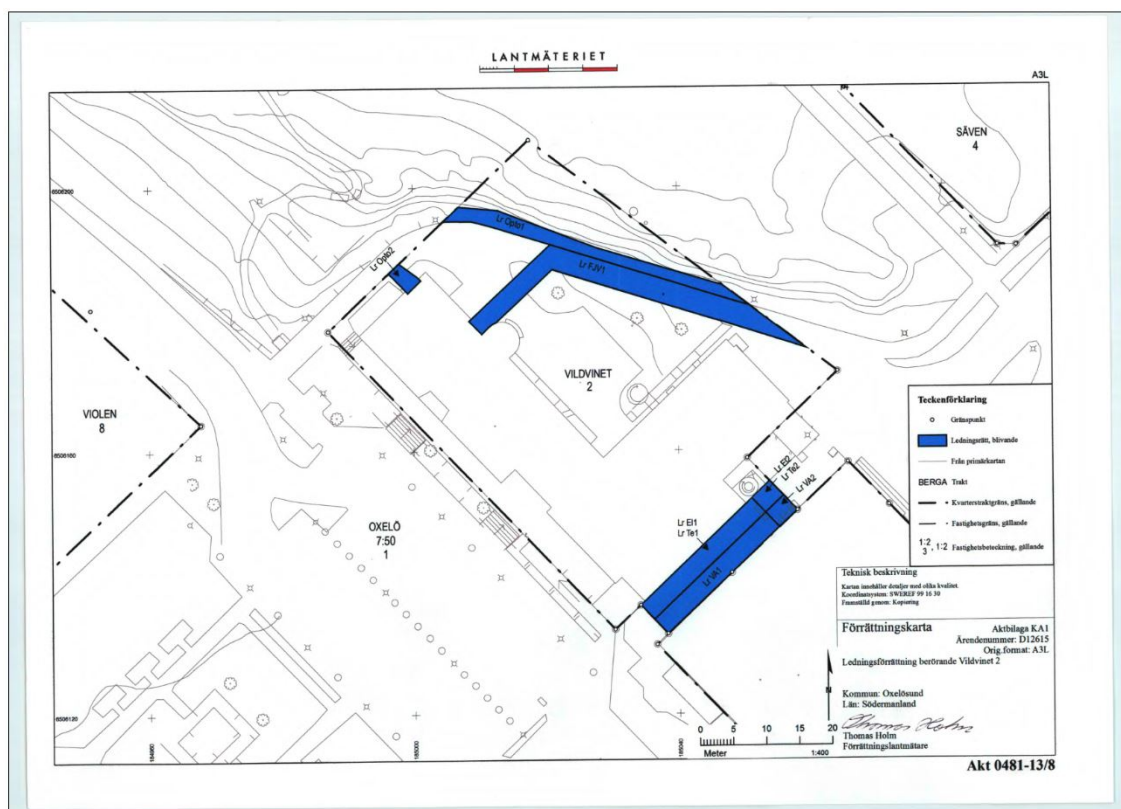
Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet. Det ligger VA-ledningar i kulvert under planområdet (Södra Malmgats förlängning).

Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och tele

Ledningar för elkraft och tele finns utbyggt.



Ledningsrättskarta för Vildvinet2 (Akt 0481-13/8)

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet för gående, cyklande, kollektivtrafikresenärer samt för bilar. De boende i planområdet har mycket god tillgänglighet till service.

Byggnaderna genom sin historia som allmänna lokaler har god inre tillgänglighet.

5 PLANFÖRSLAG

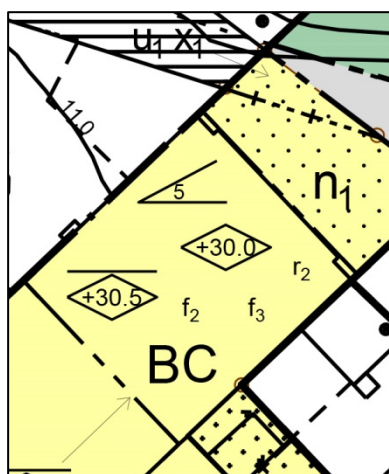
Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra ytterligare bostäder i kvarteret Vildvinet 2 samt att bevara byggnadens arkitektoniska karaktär mot torget.

Tärnans fasad mot Järntorget ges en **q-bestämmelse till skydd för byggnadens kulturhistoriska värden** vilket innebär att framsidans mönstermurning och den dekorativa frisen med skulpterade figurer samt ursprungliga fönster tillsammans med mellanliggande marmorpartier ska bevaras. Mot Järntorget ska takets form tillsammans med takfotens koppardetaljer bevaras. Byggnaden får inte rivas och det råder även **förbud mot balkonger**.

En lokal för centrumverksamhet såsom restaurang eller affär, **säkerställs** då byggnaden har en viktig plats vid Järntorget och har en lång historia som mötesplats och målpunkt.

I den norra, bakre byggnadsdelen är bevarandevärdena mindre och här föreslås planen möjliggöra för en påbyggnad med ytterligare två våningar. Totalt innebär planen ett 10-tal lägenheter i befintlig byggnad och ca 10 i påbyggnaden, vilket är eftersträvärt i ett så centralt läge. Med två våningars påbyggnad når byggnaden upp till ca +29,5 meter över nollplanet, även om detaljplanen maximalt medger **+30,0 meters byggnadshöjd**. För att inte göra det tvingande med ett platt tak medges en taklutning på upp till 5° upp till en **nockhöjd på max +30,5m**, under vilken alla byggnadsdelar ska hålla sig förutom eventuell skorsten, ventilation eller mast. Av hänsyn till upplevelsen av Tärnan-byggnaden men också fastighetsägare norr om planområdet så medges endast en **eventuell taknock i riktning mot sydväst (Järntorget)**.



Påbyggnaden bedöms inte påverka fasaden mot Järntorget på ett oacceptabelt sätt, men för att styra upp det finns en bestämmelse om att **hänsyn till den befintliga Tärnan-byggnaden krävs**, men att påbyggnaden **ej är tänkt att härma vad gäller färg och form utan ska bidra med något eget till platsen**. Ett ungefärligt storleksförhållande mellan påbyggnaden och befintliga byggnaden på 1:1,3 både för längd och höjd (till Tärnans takfot) har funnits ge en bra balans. Påbyggnadens nordvästfasad får då längden 16,33 meter och ger en byggnadsyta på ca 245 m².

För att möjliggöra påbyggnaden finns bestämmelser om att när påbyggnad ska ske så får förändringar av taket göras inom området som är godkänt för påbyggnad. Det får dock bara ske om bygglov för åtgärden getts.

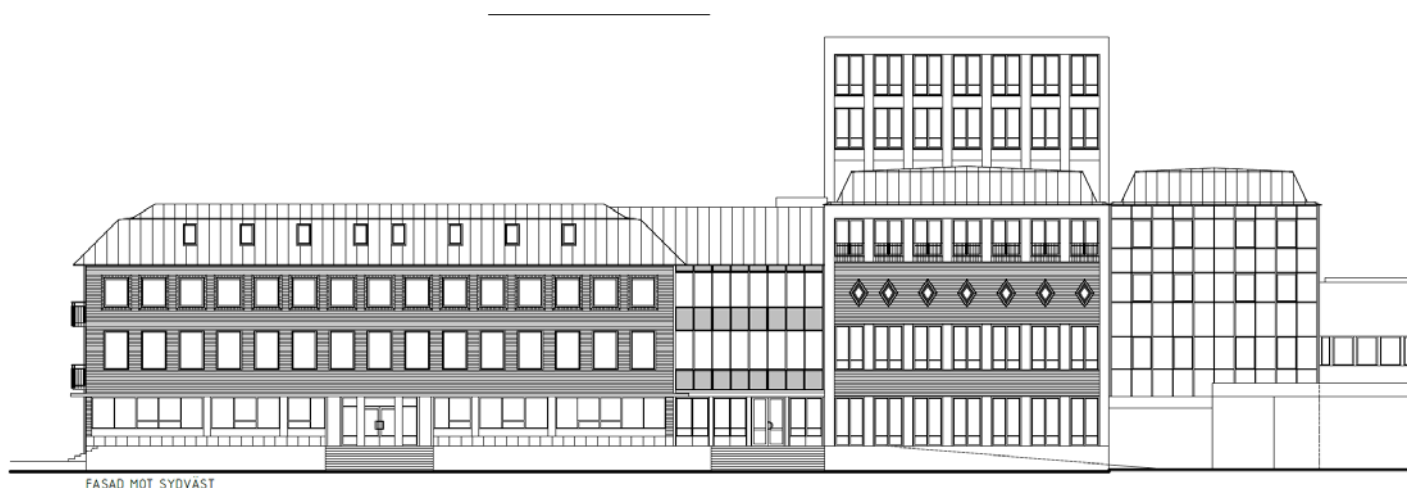
Bestämmelse om att parkering får finnas ges för området precis norr om påbyggnaden, liksom **x- och u-bestämmelser** som **ska säkra allmänhetens tillgång** till dagens gång- och cykelväg, samt åtkomsten till de underjordiska ledningar som följer denna.

Illustrationer

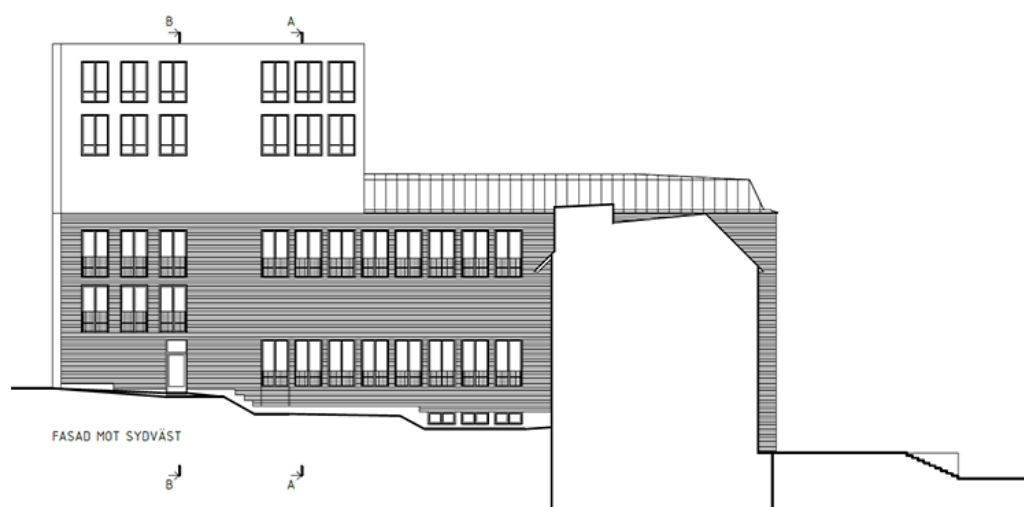
Nedan redovisas illustrationer av bebyggelseförslaget. (ABAKO Arkitekter)

I övrigt så förändras inte strukturen inom planområdet något avsevärt. Planområdet omfattar i huvudsak kvartersmark och tillskapar inte nya natur- eller rekreationsvärden. Befintlig trafik- och gatustruktur kvarstår.

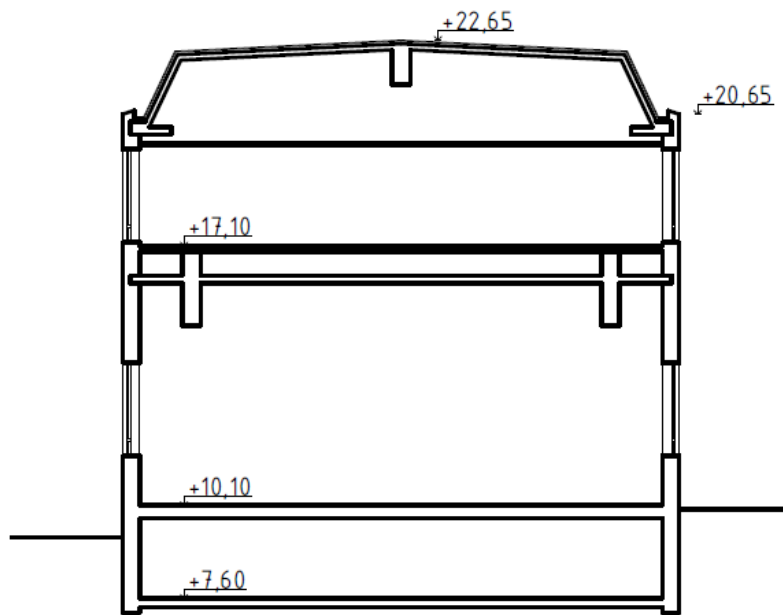
Påbyggnad med två bostadsvåningar i den bakre byggnadsdelen, fasader och sektioner



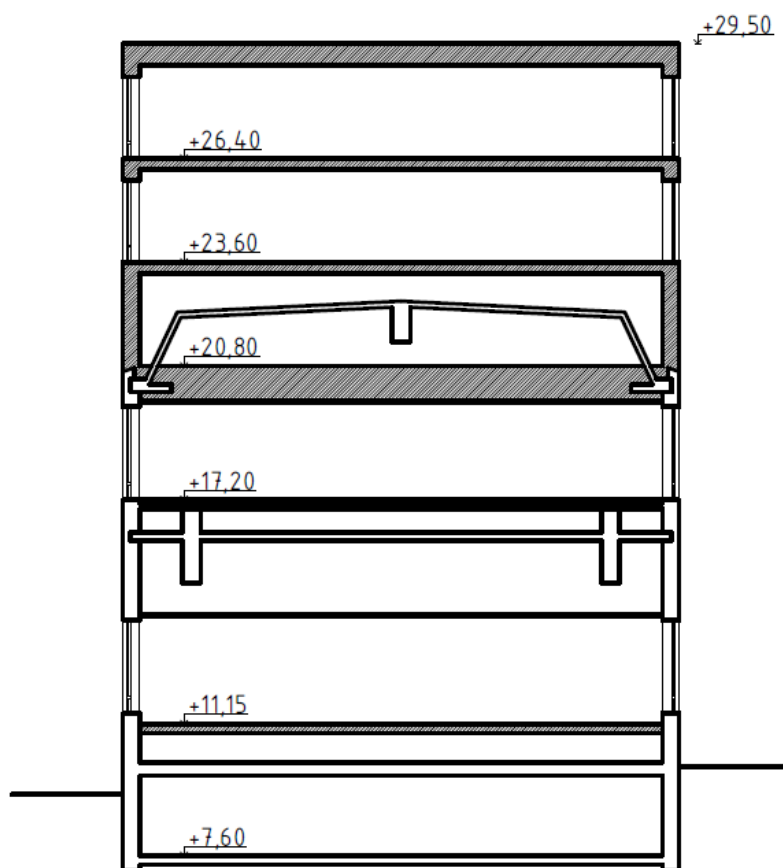
Sydvästfasad (Järntorget)



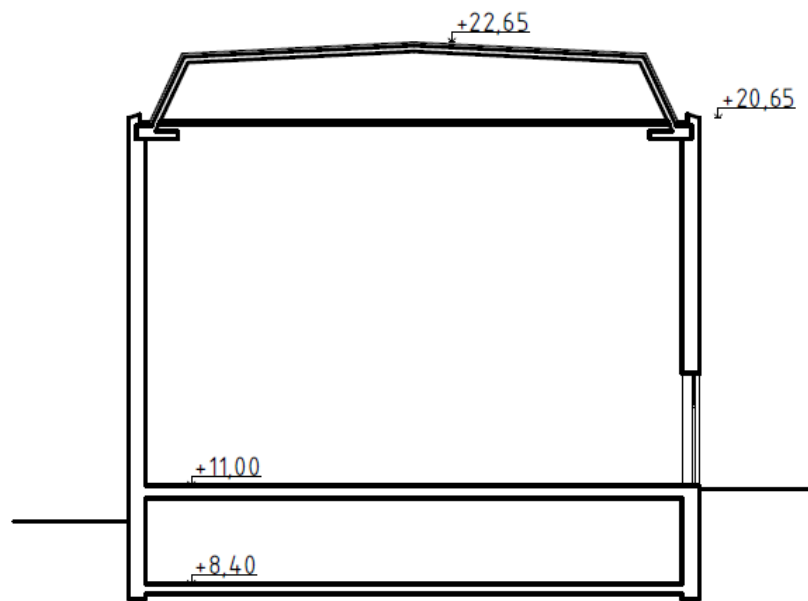
Nordväst-fasad med sektionsmärken



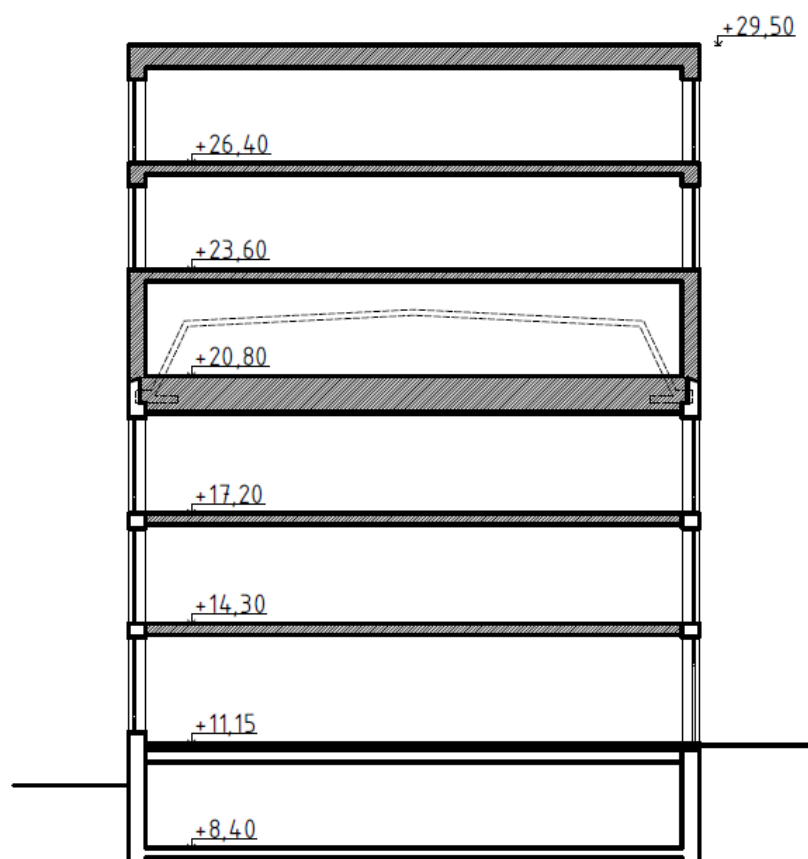
SEKTION A-A. NUVARANDE



SEKTION A-A. BLIVANDE

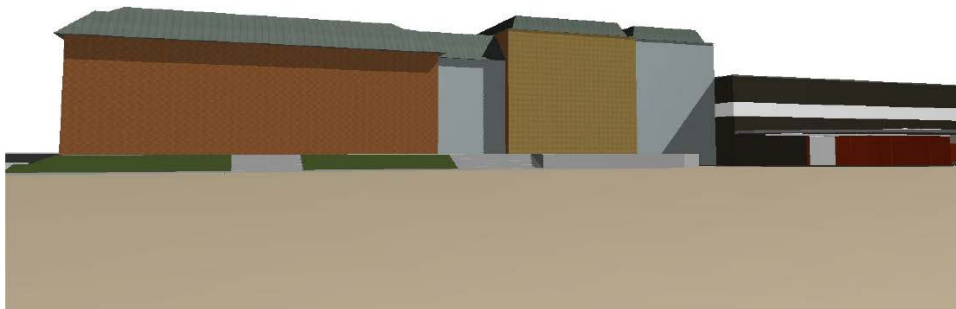


SEKTION B-B. NUVARANDE

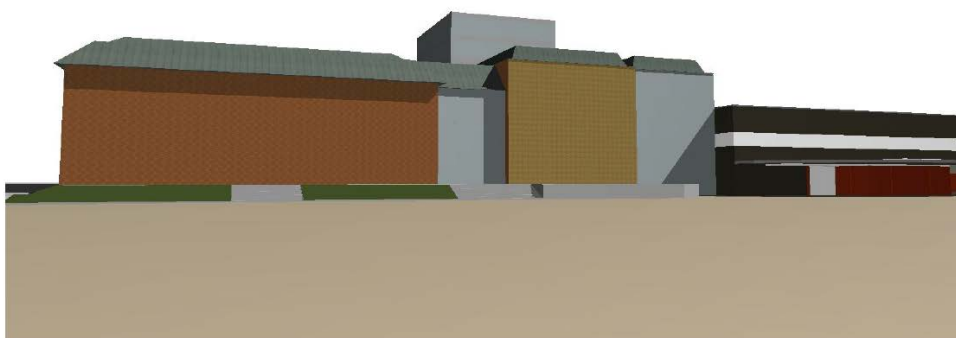


SEKTION B-B. BLIVANDE

Illustrationer (nuvarande och förslag) påbyggnad med två bostadsvåningar i den bakre byggnadsdelen

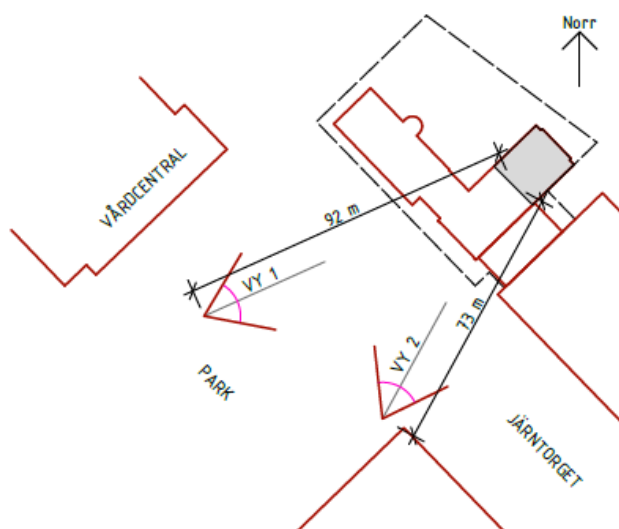


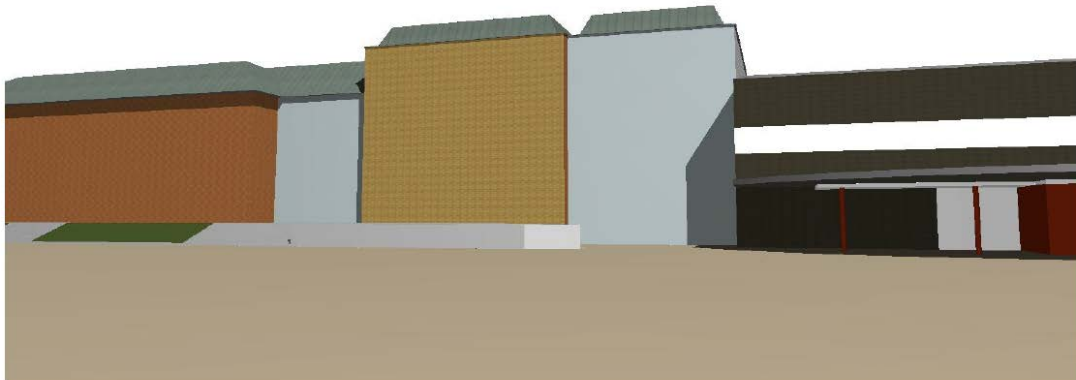
NUVARANDE



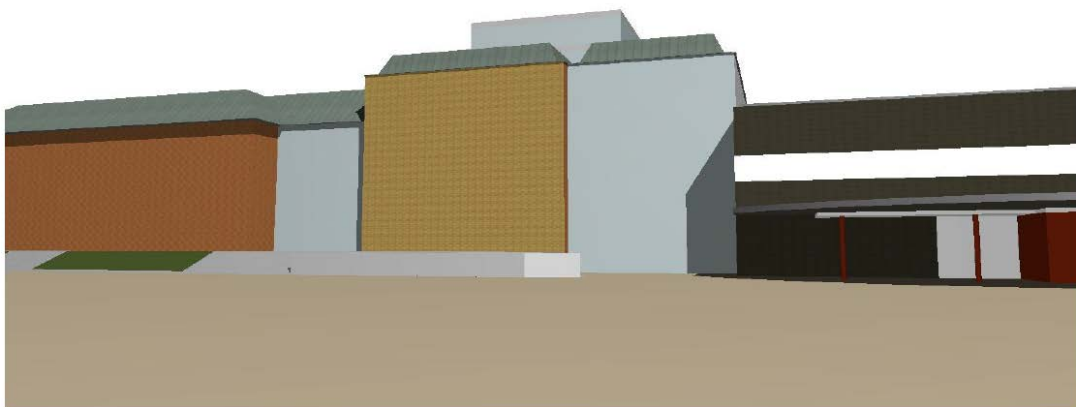
TILLBYGGNAD 2 VÅNINGAR

VY 1 FRÅN SYDVÄST

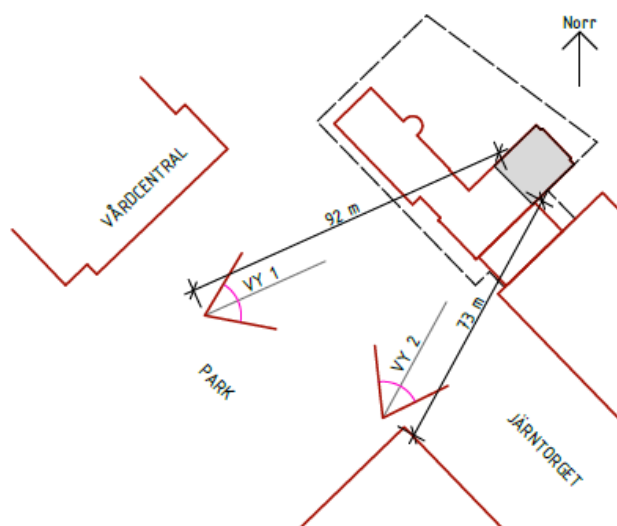


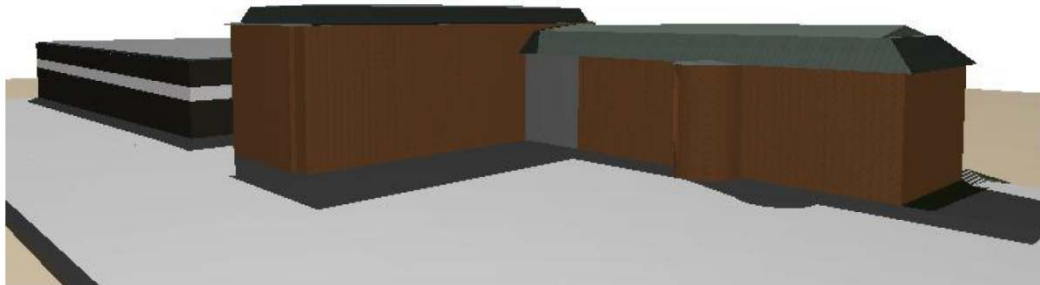


NUVARANDE



VY 2 FRÅN SÖDER



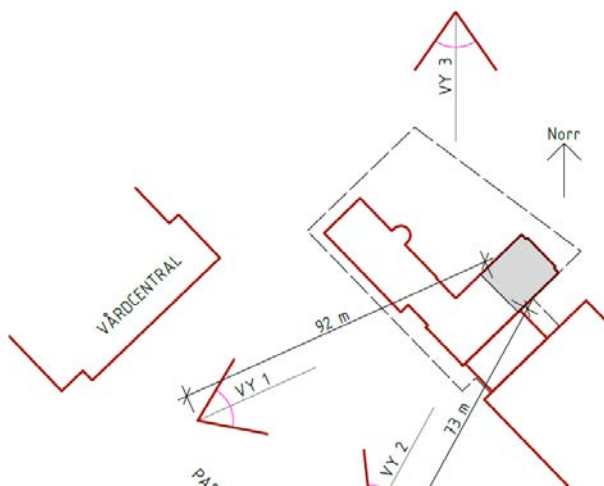


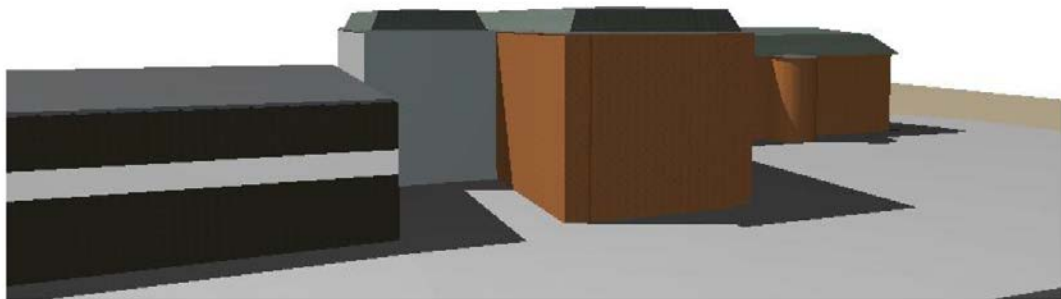
NUVARANDE



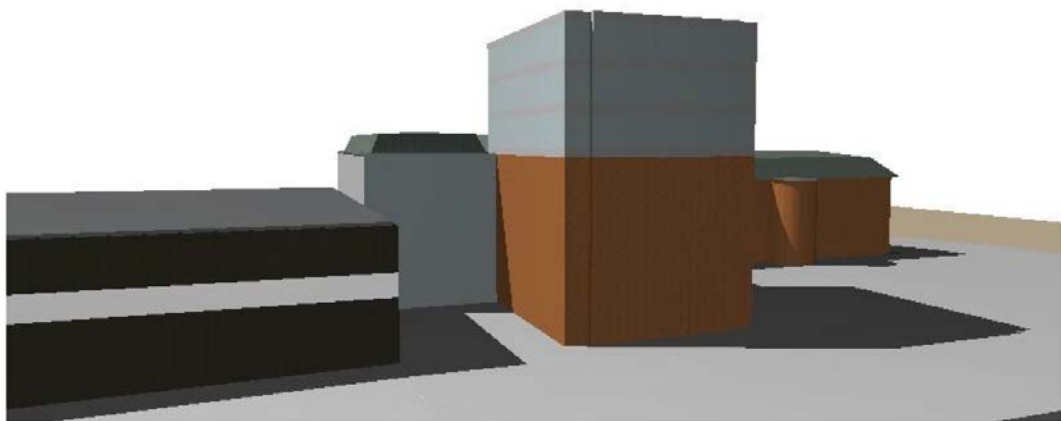
TILLBYGGNAD 2 VÅNINGAR

VY 3 FRÅN NORR



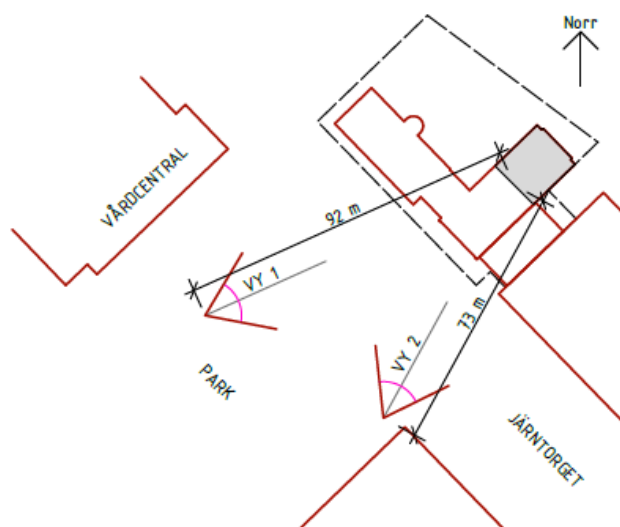


NUVARANDE



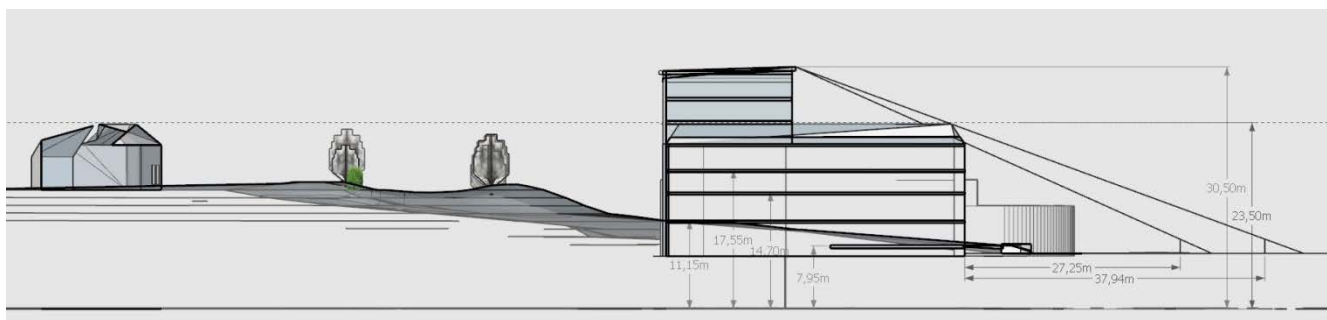
TILLBYGGNAD 2 VÅNINGAR

VY 3 FRÅN NORDOST

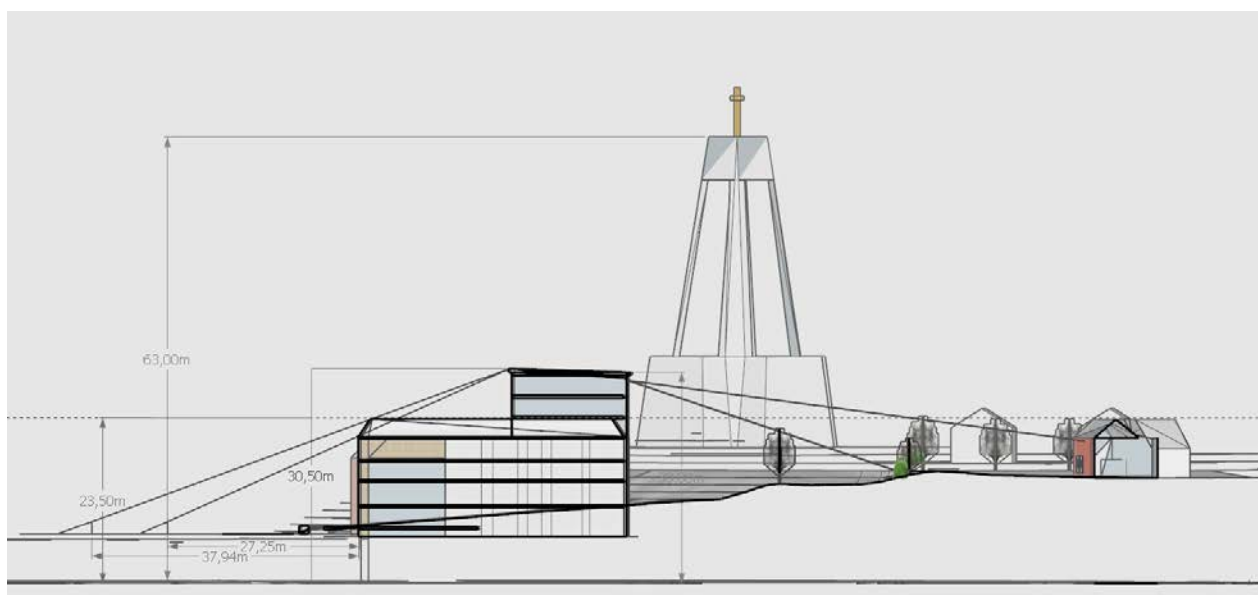




**Skuggningen ökar obetydligt vid höstdagjämning, 21:a september klockan 12.
(Illustrationen upprättad av Oxelösunds kommun. Småhusens höjder är ungefärliga.**



Sektion av nordväst-fasad (Illustrationen upprättad av Oxelösunds kommun.



Sektion av sydöst-fasad. Illustrationen är upprättad av Oxelösunds kommun. Småhusens höjder är ungefärliga.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planen har handlagts med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen, med anledning av att den kan förväntas vara av stort allmänt intresse.

Tidplan

Beslut om samråd	2017-02-28
Samråd	2017-03
Beslut om granskning	2017-05-23
Granskning	2017-06
Beslut om godkännande	2017-11-21
Antagande	2017-02-14

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanebeslutet vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den gång och cykelväg (x-område) som går över norra delen av fastigheten Vildvinet 2 har kommunalt huvudmannaskap, liksom parkmarken i planområdets allra nordligaste del. Fastigheten Vildvinet 2 ägs av Centrubolaget Vinterklasen AB som också står för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berörs av ledningsrätterna. 0481-13/8.4 (starkström) och 0481-13/8.5 (vatten och avlopp) som går i stå-kulvert under byggnaden längs u2- området.

Övriga befintliga rättigheter: 0481-13/8.1 fjärrvärme och 0481-13/7.1 officialservitut väg. Ledningsrätter går vid det som i detaljplanen är betecknat som u₁ och x₁.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Centrubolaget Vinterklasen AB. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Tidplan

Om- och tillbyggnad kan starta direkt efter att Kommunstyrelsens beslut att anta planen vunnit laga kraft och bygglov meddelats.

7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Fastigheten Vildvinet 2 med f.d. Folkets hus har sålts till en privat fastighetsägare, vilket gör att fastigheten nu är tänkt att byggas om till bostäder. Den nya detaljplanen verkställer denna ambition genom att möjliggöra för nya bostäder i ett mycket centralt läge i staden. Påverkan på naturvärden är noll i det att byggnaderna redan är befintliga och planens påverkan på kulturvärden är ringa då det är själva markförsäljningen som gett förutsättningarna.

Tärnan-byggnaden som är en del av Folkets hus-komplexet får byggas på med ett par våningar, vilket påverkar upplevelsen av byggnaderna litegrand. Rätt utfört upplevs påbyggnaden från Järntorget som en separat byggnad som att det stod i ett kvarter bakom Folkets hus. Betraktat från gångvägen på baksidan ses istället en fint anpassad påbyggnad som värdigt ansluter till den befintliga Tärnanbyggnadens volym.

Nyttjandet av parkeringsplatser kring centrum ökar något.

Åke Andersson

Arkitekt, Gavia Lots

Göran Deurell

Planarkitekt, Oxelösunds kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-04 § 33

Laga Kraft 2018-04-30