



Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för Sjögatan, del av Oxelö 7:50
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Antagen av Kommunfullmäktige 2018-12-12 § 158
Laga Kraft 2019-01-11

Förord

Vad är en detaljplan?

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

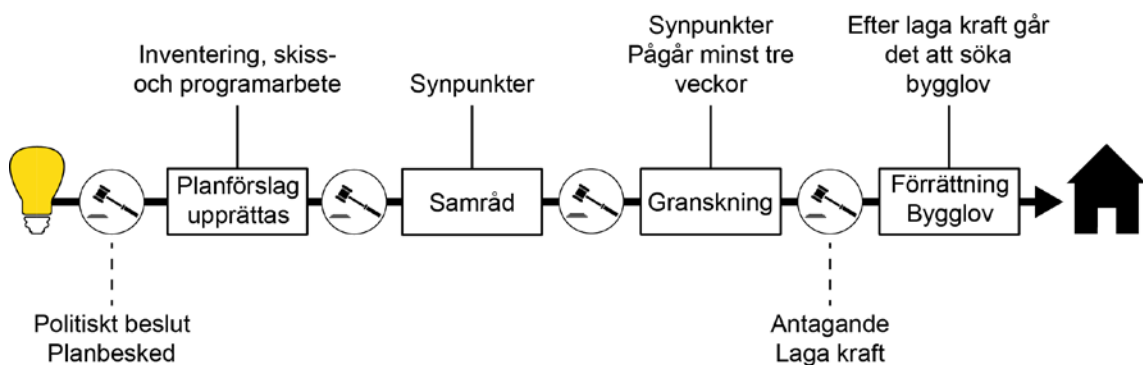
Detaljplaneprocessen

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 standardförfarande, se illustration nedan.



1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation för 25–30 radhus på en del av det stora gårdet mellan Sjögatan och kylvattendammen. Planen syftar också till att säkerställa att resterande del av gårdet blir kvar som parkmark.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Längs med Sjögatans norra sida tillåts byggnation av bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus med en högsta nockhöjd på 8 meter.
- Strandskyddet upphävs i delar av planområdet
- Yta för rekreation och lek säkerställs som parkmark.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 i A2 med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

Till planen hör följande utredningar:

- Trafikmätning 2017-11-08 – 2017-11-15
- Geoteknik 2018-01-09
- Buller 2018-01-31
- Förorenad mark 2018-07-11
- Dagvatten 2018-08-20

Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar och förordningar eller föreskrifter, vad gäller lämplig markanvändning eller mot bevakning av riksintressen.

Bakgrund

Oxelösunds kommun har som mål att kommunens invånarantal ska växa med 1 % per år fram till 2030. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har därför fått i uppdrag att ta fram flera detaljplaner och skapa en planberedskap för bostäder. Det innebär att ha ett lager av detaljplaner kommunen kan erbjuda till intresserade byggherrar.

Sjögatan är en bred gata med en angränsande plan och dåligt utnyttjad yta nära kommunens centrum med offentlig och kommersiell service.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har gett Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området med

fokus på bostäder av en typ som i dagsläget saknas i området i enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram.

2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger utmed Sjögatan i de centrala delarna av Oxelösund. Planområdet är cirka 3,3 hektar (33 440 kvadratmeter) stort.



Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar del 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.

Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden. ÖP 2010 har förklarats inaktuell och en ny översiktsplan är under framtagande.

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

- industrins Influensområde, vilket betyder att område som miljömässigt påverkas av industriverksamhet och transporter, t ex genom buller och i viss mån risker.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

För det aktuella planområdet gäller detaljplan 1713 från 1975. Detaljplanen redovisar bland annat:

- Det aktuella området har i gällande detaljplan markanvändningen park och plantering

- områden som angränsar till planförslaget är detaljplanerade som område för vattenmagasin och område för bostadsändamål.

- Det aktuella planområdet angränsar till området på Sjögatan som har markanvändningen bostadsändamål i detaljplan 906 från 1957.

Riksintressen

Hela Oxelösunds kommun omfattas av riksintresset för högexploaterad kust.

Riksintresset innebär att ny bebyggelse i strandskyddsområde endast får komma till stånd i form av komplettering till redan befintlig bebyggelse. Natur och kulturvärden får ej heller påtagligt skadas. Det aktuella planområdet ligger inom en redan exploaterad del av kommunen och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats för planförslaget i samråd med Länsstyrelsen i Södermanlands län. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De frågor som behöver belysas extra i planarbetet är:

- **Hälsa och säkerhet:** Med anledning av planområdets närhet till industri- och verksamhetsområden.
- **Hälsoskydd - ljud, ljus och lukt m.m.:** Området ligger ca 400m från Oxelösunds avloppsreningsverk, vilket innebär en icke försumbar risk för störningar i form av lukt.
- **Risk för olyckor:** närliggande Sevesoanläggningen bör beaktas i planarbetet.
- **Klimatanpassning:** Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat.

4 Förutsättningar

Området idag

Området består idag i huvudsak av en klippt gräsmatta.

Områdets historia

I historisk tid har området legat vid Oxelövikens inre strand, antingen som del av viken eller som ett flackt strandområde. Oxelöviken var en havsvik som fylldes igen i samband med SSAB:s expansion i början på 1960-talet. De södra delarna av planområdet har sannolikt varit en del av den mark som var betesmark till Oxelö gård innan marken exploaterades.



Bild från Oxelösundsarkivet tagen av AB Flygtrafik, Dals Långed år 1962. Dagens utformning med gräsmatta, Oxelallé och en kulle anlades ett par år senare. I bildens översta kant syns Oxelövikens som ännu inte blivit helt igenfylld.

Kulturhistoriska värden

Inom eller strax utanför planområdet finns inga kända fornlämningar eller dokumenterade kulturhistoriska värden.

Natur

Planområdet saknar naturmark. Utmed Sjögatan finns en planterad allé med Oxlar.

Landskap

Planområdet består till stora delar av en plan gräsmatta. Gärdet är totalt över 3 hektar stort. På gårdets västra sida finns en anlagd kulle som är populär hos barn och värd att bevara.



Vy från gångvägen i planområdets norra del.

Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökning har genomförts av Sweco Civil AB 2018-01-09. Resultatet av undersökningen är följande: Jordlagerföljden inom undersökningsområdet består av 0,5 m sandig lerig fyllning. Under fyllningen förekommer upp till 1 m slagg. Slaggen är av okänd sammansättning och har brunnit samman till ett mycket hårt material. Under slaggen följer 1,3 m lerig fyllning, sannolikt rivningsrester med innehåll av rött tegel. Under leran följer gytta med organiska rester ner till berg. Bergnivån har bestämts genom jord-bergsondering till nivå -6,6 till -10,7, dvs ca 8,6 till 12,6 m under markytan.

Inget grundvattenrör har monterats i samband med undersökningen. Grundvatteninträngning har noterats 1,3 m under markytan i samband med provgropsgrävning. Nivån bedöms helt styrd av vattennivån i havet.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena inom undersökningsområdet är komplicerade. Under det ytliga fyllnadslagret finns ett fastare lager slagg på en mycket lös, till stora delar organisk, jord med stort vatteninnehåll. Lagret med slagg har inte undersökts i den geotekniska utredningen, men utan ytterligare kunskap om slaggens påverkan på mark och vatten kan materialet inte byggas in under nya byggnader.

Grundläggning av byggnader måste ske genom pålning ner till fast botten eller berg. Pålarna ska förses med bergsko. Det är sannolikt att ytor mellan byggnaderna måste hanteras med pålning eller lätt fyllning för att förhindra stora sättningar.

Förorenad mark

Byggnader eller verksamheter har inte funnits på platsen tidigare. Marken är uppfylld med slagg. Baserat på tidigare erfarenhet har slaggen högt innehåll av barium. En miljöteknisk markundersökning för planområdet är genomförd och visar på förhöjda halter av barium, över riktvärde för MKM. Inga andra föroreningar påträffades. Åtgärder bedöms nödvändiga innan byggnation. Fyllnadsmaterialet som innehåller mycket slagg kommer att behöva schaktas ut även på grund av geotekniska orsaker.

Radon

Någon radonmätning har inte genomförts.

Höga vattenstånd/översvämning

Delar om området ligger relativt lågt med 1,7–2,2 meter över nollplanet. Området ligger relativt långt ifrån kusten och kommer enligt översvämningskartering i rapporten *Riskbild 2 Södermanland* med största sannolikhet inte drabbas av förhöjda havsnivåer.

Däremot kan det låglänta området drabbats av översvämningar vid extrema skyfall. Hela frösängs gårde med en yta på över 150 000 kvadratmeter är ett låglänt område som riskerar bli översvämmat vid extrema skyfall. Av det skälet gjordes en översvämningsutredning (WSP 2016-06-15) för området i samband med ett detaljplanearbete i en annan del av gårdet. Stora delar av innehållet är även aktuellt för detta planområde. Rapportens slutsats är att en grundläggningsnivå om +2,2 meter över nollplanet bedömdes tillräckligt, vilket även är tillämpligt för detta område.

Industrins influensområde

Det aktuella planområdet bedöms ligga på ett tillräckligt avstånd (800–1000 meter) från industriell verksamhet för att det inte ska kunna ske mer än nämnvärd påverkan på människors hälsa. De industriella verksamheterna bedrivs enligt utfärdade tillstånd som vanligen innehåller försiktighetsmått och gräns- respektive riktvärden för utsläpp av föroreningar till omgivningen. Så länge det bedrivs öppen kolhantering finns en viss risk för nedsmutsning.

Enligt SSAB:s säkerhetsrapport från 2011 hanteras det inom anläggningen bland annat gasol som klassas som extremt brandfarligt. Gasolanläggningen ligger på ett relativt betryggande avstånd om drygt 1000 meter från det aktuella planområdet. Föreningsgatan och Aspeleden ligger som barriär mellan planområdet och gasolanläggningen. Bensen klassas som mycket brandfarlig vätska samt finmalet kolpulver och blästerstoff som klassas som explosiva. Vissa okontrollerade händelser som skulle kunna leda till olycka har identifierats, bland annat dammexplosion, brand och utsläpp av giftiga gaser till omgivningen.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det förfaller vara ytterst liten risk för påverkan på människors hälsa och miljö inom planområdet från aktiviteter bedrivna inom SSAB:s industriområde. De olyckor och skadehändelser som identifierats uppstår först vid onormal drift, okontrollerade händelser samt att flera skyddsbarriärer fallerar inom industriområdet. Även vid dessa händelser anses risken för negativa konsekvenser på människors hälsa vara begränsad. Detta beror främst på att avståndet mellan planområdet och industriområdet uppgår till cirka 800–1000 meter vilket ger en hög utspädning vid ett eventuellt utsläpp.

Oxelösunds kommun bedriver inga kontinuerliga mätningar av luftkvalitén. Kommunen uppfyller sina övervakningskrav genom att vara medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund. Tidigare (2011) fanns en mätstation vid Oxelösunds kommunhus som mätte halterna svaveldioxid (SO₂), kvävedioxid (NO₂) och ozon (O₃) i luften. Halterna av dessa gaser låg då under aktuella miljökvalitetsnormer för luft. I Oxelösund har dock mätningar gjorts sedan 1990-talet av så kallat svävande stoft. Mätresultaten har hittills visat att partikelhalterna i Oxelösund ligger under gränsvärde för svävande stoft.

Lukt

Planområdet ligger ca 400m från Oxelösunds avloppsreningsverk vilket innebär en icke försumbar risk för störningar i form av lukt. Det aktuella området ligger sydväst om avloppsreningsverket. För att störningar i form av lukt ska uppstå krävs en nordostlig vind. Nordost-vindar är ovanliga. Den vanligaste vinden på sommartid (då luktproblem kan förekomma) är sydost och sydväst. Lukten blåser därför inte mot staden och planområdet i regel. Klagomål från befintliga bostäder i området har inte förekommit. Detsamma gäller lukt från SSAB, den blåser sällan in över staden.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB 2017-01-24. Den sammanfattande bedömningen är följande. Det planerade bostadshuset utsätts för låga bullernivåer från vägtrafik, visst industribuller samt ljud från lekande barn etc. Ekvivalentnivån överskrider inte 55 dB(A) ekvivalentnivå på grund av trafiken och riktvärdena för zon A enligt Boverkets vägledning för industribuller innehålls.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 2,5. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikraven enligt BBR blir Ljudkvalitetsindex 1,6 och bostäder med hög ljudkvalitet erhålls.

Farligt gods

Planområdet ligger 400–450 meter ifrån Aspaleden där farligt gods transporteras. Avståndet innebär att någon särskild riskutredning inte behöver tas fram.

Bebyggelseområden

Omgivande bebyggelse är bostäder från 1960-talet. Bostäderna är långa skivhus i fyra våningar med garage i bottenvåningen.



Omgivande bebyggelse

Arbetsplatser

Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Området ligger cirka 900 meter från SSAB och Oxelösund centrum.

Service

Oxelösunds centrum ligger cirka 900 meter från planområdet. Där finns kommersiell service med livsmedelsaffär, restauranger med mera samt offentlig service som bibliotek, turistbyrå, vårdcentral och kommunhus. Närmaste förskola är Oxelö förskola cirka 200 meter från området. Närmaste skola är D-skolan som ligger cirka 700 meter bort. Ny skola som är placerad på Frösäng gårde cirka 500 meter bort kommer att ersätta de båda från år 2019.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ett större gräsfält med goda möjligheter till fri lek och rekreation. Cirka 300 meter nordväst om planområdet finns ett större sammanhängande skogsområde.

Vattenområden

Strax norr om planområdet ligger SSAB:s kylvattenanläggning och en dagvattendamm. Den anlades på 1960-talet för att förse stålindustrin med kylvatten.

Gator och trafik

Sjögatan trafikeras i huvudsak av boende i området och till viss del biltrafik till och från Brevikskolan. En trafikmätning har genomförts på Sjögatan mellan 2017-11-08 och 2017 11-15. Den totala årsdygnstrafiken var 721 fordon och medelhastigheten var totalt 28 km/h. 97 % körde i laglig hastighet, max 40 km/h.

I planområdets norra del går en gång-och cykelväg som är frekvent använd och en viktig del i kommunens nät av cykelvägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid korsningen Trädgårdsgatan - Föreningsgatan cirka 280 meter från planområdet.

Parkering

Idag finns parkeringar utmed Sjögatans norra sida. I och med planens genomförande kommer antalet gatuparkeringar på den norra sidan bli färre. Omkringliggande bostadsrättsföreningar bedöms ha tillräckligt med parkeringar inom sina fastigheter. Gatuparkeringen utmed Sjögatan utgör endast ett komplement. Förlusten av gatuparkering kan kompenseras av nya gatuparkeringar på andra delar av Sjögatan om behov skulle uppstå. Detta regleras med lokala trafikföreskrifter.

Strandskydd

Strax norr om planområdet ligger SSAB:s kylvattenanläggning och en dagvattendamm. Området är detaljplanerat som kvartersmark med bestämmelsen *område för vattenmagasin*. Anläggningen ägs av SSAB och är inhägnat. Trots detta gäller sannolikt ett strandskydd om 100 meter.



Dammarna är anläggningar för industriellt ändamål. Allmänheten har därför ingen tillgång till området.

Den norra delen av kvartersmarken ligger inom den strandskyddade zonen. Strandskyddet behöver därför upphävas för den delen som är markerad på plankartan.

Skälen till att strandskyddet kan upphävas är att planens genomförande inte påverkar strandskyddets syfte. Allmänheten har ingen tillgång till strandzonen. Dammarna har däremot naturvärden, främst som fågelokal. Då kylvatten från SSAB pumpas ut i dammen blir vattentemperaturen så hög att det även vintertid finns öppet vatten, vilket lockar många fåglar att stanna kvar. Genomförandet av detaljplanen påverkar inte dammarnas naturvärden. Den yta inom strandskyddad zon som tas i anspråk är en anlagd, kortklippt och plan gräsmatta. Ytan kan inte betraktas som strandzon i någon social eller biologisk mening. Marken kan därför sägas vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, trots att området i gällande detaljplan är allmänplats, park. Strandskyddet kan därför upphävas enligt 7 kap. 18 c 1. § Miljöbalken

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Energi och stadsnät

Fjärrvärme finns i området. Liksom el- och fibernät. Längs med Sjögatan ligger en högspänningsledning. Ungefärlig sträckning är mellan lyktstolparna.

Avfall

Ska hanteras enligt kommunen renhållningsordning och avfallsplan.

5 Planförslag

Sammanfattning

Förslaget innebär att bostäder i form av radhus tillåts på en del av ett gärde utmed Sjögatan. Totalt rymmer 25–30 stycken radhus beroende på storlek och utformning. Tanken är att placera husen med infarten direkt från Sjögatan. Dels för att undvika att bygga ny infrastruktur i form av vägar. Dels för att gårdens stora öppna karaktär ska bevaras. En tanke har också varit att bevara den anlagda kulle som finns. Placeringen av radhus utmed gatan är också för Sjögatan ska upplevas mer stadsmässig. I området runt Sjögatan finns i stort sett bara flerfamiljshus från 1960-talet. Många bottenvåningar är dessutom utformade som garage. Radhus kommer därför att komplettera bostadsutbudet i området och göra det mer varierat.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

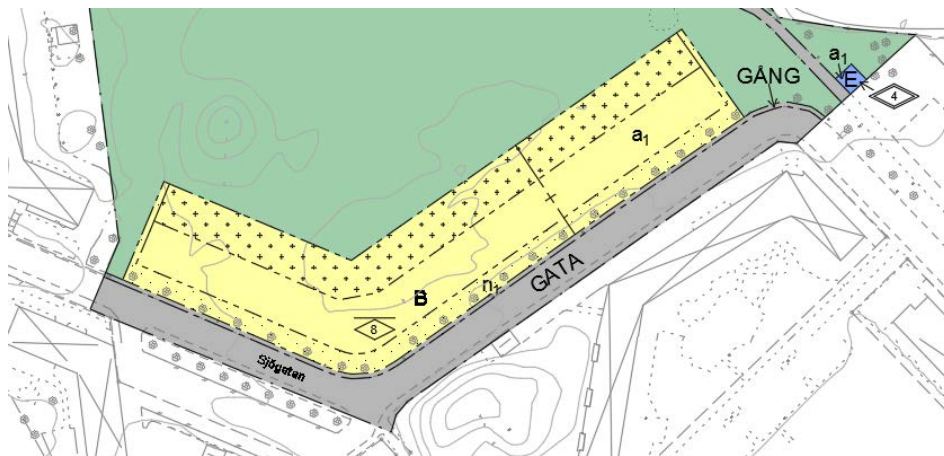
- Längs med Sjögatans norra sida tillåts byggnation av bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus med en högsta nockhöjd på 8 meter.
- Strandskyddet upphävs i delar av planområdet
- Yta för rekreation och lek säkerställs som parkmark.

Föreslagen struktur, bebyggelse

Planen tillåter bostäder med en nockhöjd om 8 meter. Den högsta nyttjandegraden är 40 % av fastighets yta vilket motsvarar 3000 kvadratmeter för hela ytan. Inom den andelen ska även eventuella komplementbyggnader rymmas. Bestämmelsen syftar till att vara flexibel inför olika typer av byggnationer och fastighetsindelningar.

Planområdet ligger relativt låglänt med marknivåer mellan 1,7–2,2 meter över nollplanet. För att skydda husen mot översvämning vid situationer av extrema skyfall finns bestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv ska vara 2,2 meter över nollplanet samt förbud mot källare. De flesta radhus får trots det en relativ plan infart till tomten och en entré i nivå med gatan. På några delar kommer entrén ligga ett par trappsteg upp från infarten och gatan. För principer om tillgänglighet har BBR 3:132 används "för småhus är tillgängligheten tillbyggnaden tillgodosedd om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén."

Detaljplanen reglerar inte utformning, dels för att området inte kräver det, dels för att detaljplanen inte är kopplat till någon byggherre ännu.



Planförslaget medger bostäder längs med Sjögatans norra sida.

Föreslagen natur och rekreation

Planen är utformad med syftet att bevara gårdets befintliga värden. Det ska även efter planens genomförande gå att uppleva den stora fria ytan. Den befintliga anlagda kullen utgör ett värde för områdets barn. Ett syfte har också varit att bevara gårdets form och gångvägen i planen norra del.

Utmed Sjögatan finns en allé med oxlar. De planterades vid mitten av 1960-talet. Träden står cirka 3 meter från gatan. Enligt dom från Mark- och miljööverdomstolen omfattas träden av det generella biotopskyddet. Dispens krävs för avverkning och underhåll. Om träden tas ner ska de ersättas av nya inom planområdet.

För att minska exploaterings påverkan på träden har prickmark lagts ut längs med trädkronans droppzon. Bebyggelsen behöver anpassas till träden så att det går att anordna uppfarter mellan träden.

Föreslagen trafik och angöring

Sjögatan är en bred lokalgata med relativt begränsad trafik. Trafiksäkerheten är därför god. Infart kan ske direkt från Sjögatan. 6,5 meter in på kvartersmarken får byggnad inte uppföras. Detta för att möjliggöra uppfart med parkering och skydda träden längs med gatan.

På Sjögatans norra sida skapas en trottoar. I dagsläget slutar den tvärt väster om planområdet. Med användningen GÅNG säkerställs möjligheten för denna att förlängas samtidigt som intentionen tydliggörs i planen. Under den planerade trottoaren ligger idag en högspänningsledning och lyktstolpar finns inom området.

Dagvatten

På grund av områdets geotekniska förutsättningar är möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten mycket små. En möjlighet att hantera dagvattnet är att leda det till ett ytligt magasin, till exempel en dagvattendamm. Sjögatans gräsyta korsas idag av dagvattenledningar som går till kommunens dagvattendamm. Dessa kan användas för att avleda dagvatten från kvartersmarken.

Teknisk försörjning

För att möjliggöra utökning av bebyggelsen i området krävs att en yta avsätts för ny elnätstation. Ett E-område för tekniska anläggningar skapas därför i anslutning till cykelvägen. Högsta totalhöjd inom detta område är 4 meter.

Högspänningsledningen föreslås ligga kvar genom att en trottoar anläggs ovanpå.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd November 2017
Granskning Mars 2018
Godkännande Oktober 2018
Antagande December 2018
Laga kraft Januari 2019

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Några avtal med exploatör är inte tecknade.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser anses inte nödvändiga. Planen är flexibelt för olika typer av fastighetsbildningar och upplåtelseformer. Exploatören bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Fastighetsnamn inom kvartersmarken föreslås bli Ekan. Detta beslutas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inför antagande.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut eller rättigheter. Inom planområdet finns elskåp, belysningsstolpar, elledningar och optokablar utmed Sjögatan. Dessa ligger inom användning GÅNG.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, elnät, fiber och fjärrvärme finns i området. Exploatören bekostar anslutningen. Nedtagna träd ska ersättas med nya, förslagsvis inom kvartersmarken. Exploatören bekostar nya träd.

Då möjligheterna att ta hand om dagvatten lokalt inom kvartersmarken bedömts som mycket små kan dagvattnet behöva ledas bort till dagvattendammen. Innan fastighet får anslutas till dagvattenledningarna krävs tillstånd från tillsynsmyndigheten och huvudmannen.

Markföroreningar

Inom planområdet har hyttsten använts för utfyllnad. Vid provtagning har hyttstenen visat sig innehålla förhöjda halter av barium, över riktvärdet för MKM och behöver schaktas bort innan bygglov kan ges. För fullständig redovisning se Miljöteknisk Markundersökning Sjögatan, Oxelösund, daterad 2018-07-11, utförd av ÅF.

Markägaren (idag kommun) har det huvudsakliga ansvaret för föroreningen och att avhjälpande åtgärder vidtas. Kommunen kommer bära kostnaderna för en eventuell sanering. Föroreningarna behöver vid ett genomförande av detaljplanen schaktas bort.

Föroreningarna kommer att tas om hand i samband med exploatering. Föroreningarna är inte av den grad att det idag är risk för människors hälsa och säkerhet att vistas på området. Sanering kommer ske i samråd med tillsynsmyndigheten och finansieras genom exploateringen. Kvartersmarken ska klara riktvärden för KM innan bygglov ges.

Medverkande

Medverkande

Christoffer Karlström, planarkitekt och Camilla Norrgård Sundberg TF Miljö- och samhällsbyggnadschef Oxelösunds kommun.

Medverkande konsulter

Detaljplanen har upprättats av Samy Abu Eid, planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB. Övriga medverkande är Henrik Haugness, stadsplanerare, Johan Jennegren, byggnadsingenjör och Lynrita Ericsson, arkitekt samtliga Carlstedt Arkitekter AB.