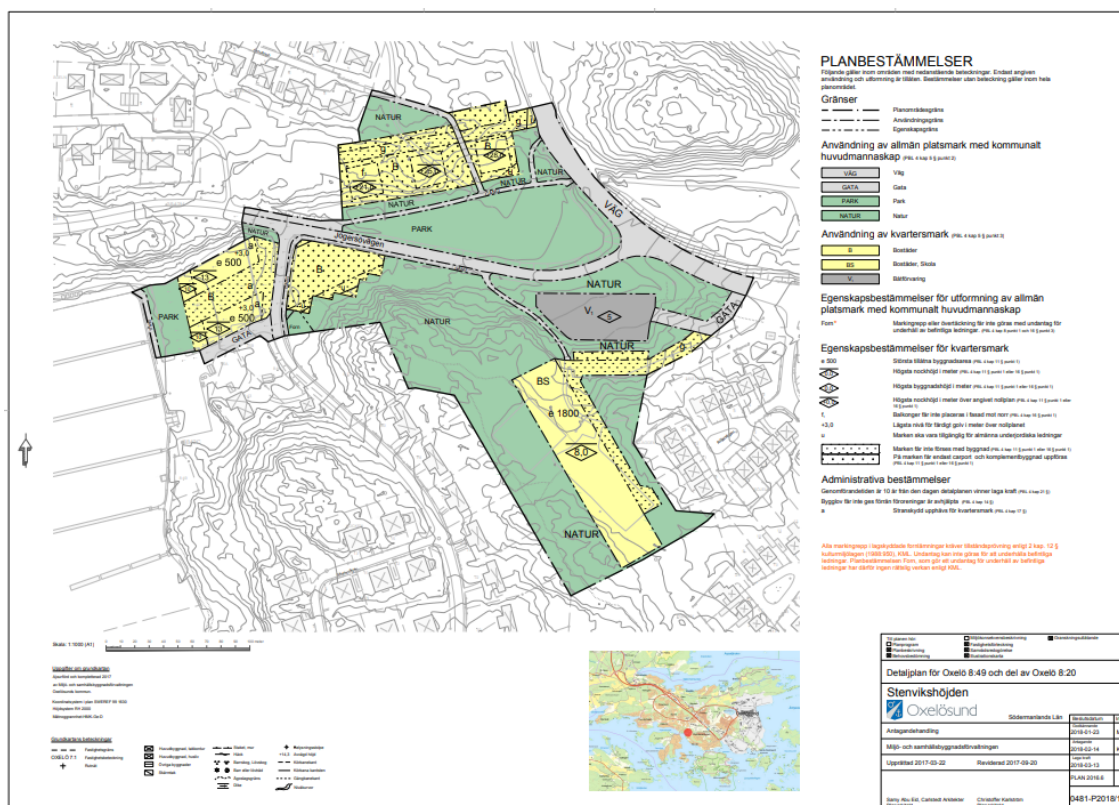


Planbeskrivning

som tillhör Ändring av detaljplan för Stenvikshöjden,
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-20 § 3
Laga kraft 2021-02-20

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 (Ändring av detaljplan)

Processen som tillämpas vid en ändring av en detaljplan är samma som vid framtagandet av en helt ny. Vid en ändring är det enbart ändringen man har möjlighet att lämna synpunkter på, inte den underliggande detaljplanen.

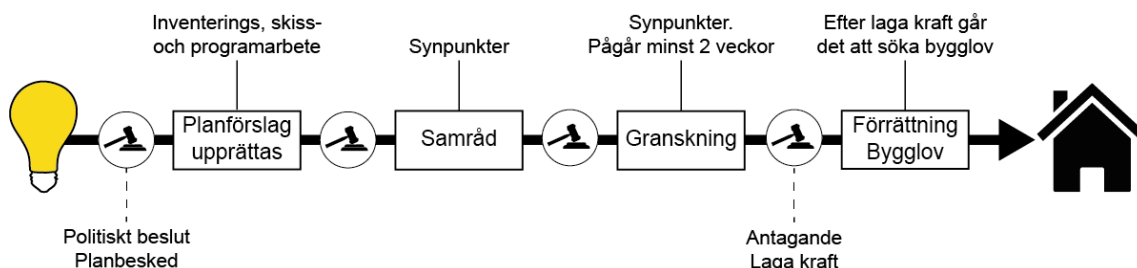
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

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

Syftet med ändringen är att göra det möjligt att bygga soprum och cykelrum på gården, mellan husen på Ramdalshamnens parkering.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- En yta motsvarande knappt 300 kvadratmeter prickmark (marken får inte förädlas med byggnad) ersätts av korsmark (På marken får endast carport och komplementbyggnad uppföras).
- Bestämmelsen Forn som stred mot Kulturmiljölagen tas bort

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta för Stenvikshöjden med ändring
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Förenligt 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

2020-03-03 inkom HSB Södermanland med ansökan om bygglov på Ramdalshamnen i detaljplan för Stenvikshöjden. Detaljplanen medger två kroppar med bostäder i 3-4 våningar. Mellan dessa är det prickmark, mark som inte får bebyggas. För att få till en ändamålsenlig sophantering och dessutom cykelparkering under tak har Oxelösunds kommun som markägare begärt planbesked för ändring av prickmark till korsmark – mark som får bebyggas med komplementbyggnader.

2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i korsningen Jagersövägen / Stenviksvägen vid Ramdalshamnen. Området som ändras är knappt 300 kvadratmeter stort.



Till vänster – Ramdalshamnens parkering. Till höger – Orienteringskarta med Ramdalshamnen markerad.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet är del av Oxelö 8:54 som ägs av Oxelösunds kommun.

3 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, 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.

Området ingår i Stenvik. "Stenvikshöjden samt ytorna intill Jogersövägen utvecklas med flerbostadshus eller radhus. Möjlig förtätning i resterande områden i Stenvik sker i blandad form".

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

För området gäller Detaljplan för Stenvikshöjden, 0481-P2018/1. Den här planbeskrivningen ska läsas tillsammans med den för Stenvikshöjden, 0481-P2018/1. Ändringen bedöms inte strida mot syftet i den underliggande detaljplanen.

Riksintressen

Hela Oxelösunds kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för gällande detaljplan. Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Planändringen bedöms inte leda till en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

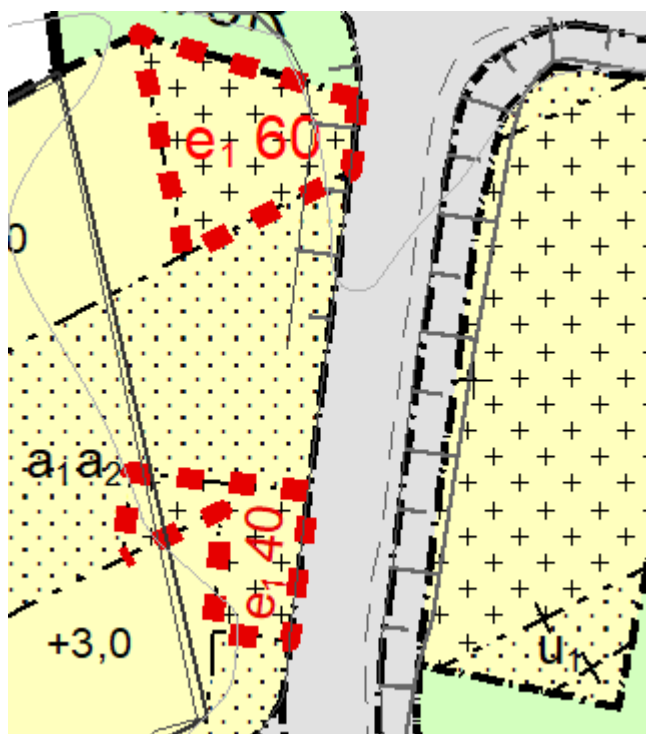
Ändringens syfte att möjliggöra cykelparkering och soprum främjar en hållbar utveckling.

4 Planförslag

Inför granskningen av detaljplanen har den underliggande detaljplanen digitaliserats i Geosecma. I digitaliseringen ströks den bestämmelse om markingrepp i fornlämningar (Forn) som saknade stöd i Kulturmiljölagen (1988:950). Den finns alltså inte med i den digitaliserade versionen.

Ändringen av detaljplanen för Stenvikshöjden innebär att en yta motsvarande knappt 300 meter prickmark ersätts av korsmark. På korsmark finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader exempelvis cykelförråd och soprum.

Samtidigt som korsmarken utökas bibehålls sikten genom området och ut över havsviken och småbåtshamnen. Vid vägen ner till småbåtshamnen ligger prickmarken kvar för att inte påverka siktförhållanden i korsningen. Mot Jegersövägen bedöms inte det nödvändigt då det även finns Natur längs vägen.



Utsnitt ur plankartan med ändring markerad med rött streck. Korsmark har ersatt det som tidigare var prickmark.

Korsmarken är skapad för att möjliggöra en flexibilitet i placeringen av det kombinerade sop- och cykelrummet som planeras på platsen men behovet är mindre än den yta som görs om till korsmark. För att inte all korsmark ska bebyggas med komplementbyggnader begränsas dessa till högst 40 respektive 60 kvadratmeter. Byggrätten för flerbostadshusen är 1000 kvadratmeter. Fullt utbyggt innebär komplementbyggnaderna en ökning med 10%.

Utifrån omfattningen och den redan framtagna dagvattenutredningen bedömer förvaltningen att ändringen från prick till korsmark inte innebär att MKN i Marsviken påverkas negativt.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på principen att dagvattnet hanteras lokalt och genomgår fördröjning och rening innan det når recipienten. Dagvattnet avleds ytligt till infiltrationsstråk och gröna ytor. Höjdsättningen ska göras så att dagvattnet leds bort från byggnader och inga instängda områden bildas. Med en genomtänkt höjdsättning kan dagvattnet hanteras på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt.

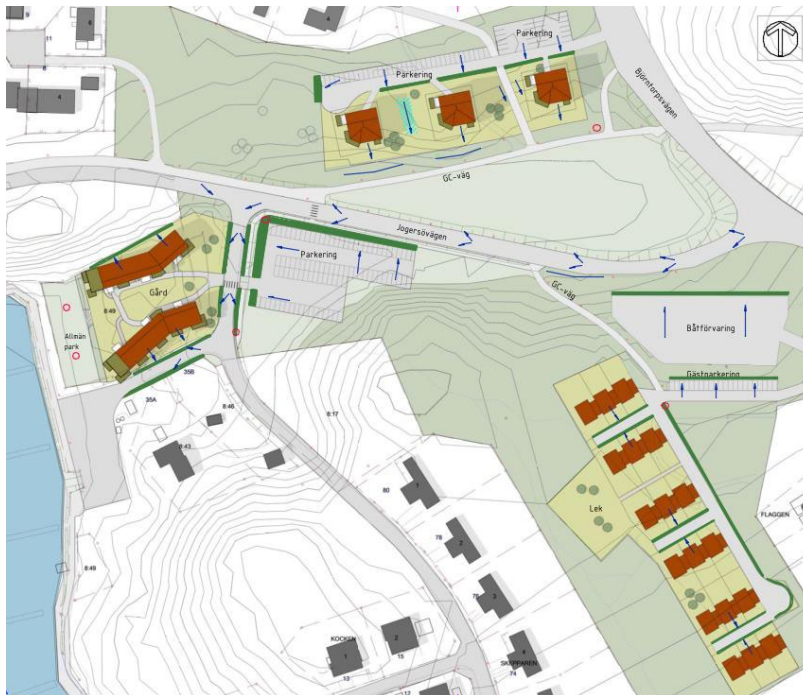


Illustration från dagvattenutredning till detaljplan för Stenvikshöjden 0481-P2018/1.

6 Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om Samråd	September 2020
Granskning	November 2020
Antagande (MSN)	Januari 2021
Laga kraft	Februari 2021

Genomförandetid

Den underliggande detaljplanen för Stenvikshöjdens genomförandetid upphör 2028-03-13, men Oxelösunds kommun är markägare inom hela planområdet vilket gör att det inte finns någon aktör som kan motsätta sig en planändring.

Ändringens genomförandetid ska vara samma som för den underliggande planen. Genomförandetiden ska därför gälla till 2028-03-13.

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.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun, Mark och exploatering.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Camilla Norrgård-Sundberg
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt



Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för Stenvikshöjden,
Oxelösunds kommun, Södermanlands län



Antagen av Kommunfullmäktige 2018-02-14 § 10
Laga Kraft 2018-03-13

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

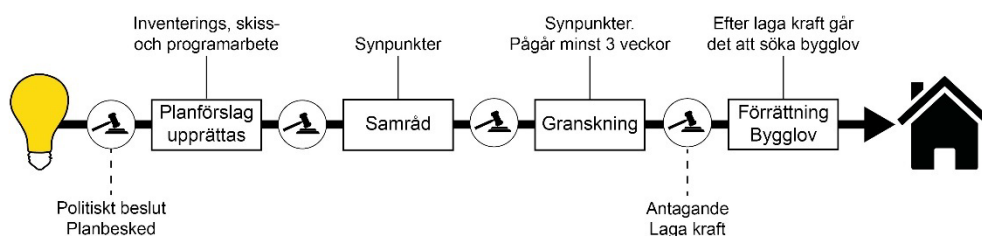
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende 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 standardförfarande, se illustration nedan.



1. Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt läge nära hav, natur, skola. Planen ska bidra till att knyta samman befintliga skilda bostadsområden. Genom nya flerbostadshus får området tillgång till blandade upplåtelseformer och hustyper. Möjligheter till nya bostäder skapas på tre olika platser i planen.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Tre punkthus tillåts i fyra till sex våningar mellan Örnvägen och Jagersövägen norr om cykelvägen.
- En båtupplägningsplats/småbåtshamn omvandlas till bostäder. Samtidigt som en ny båtupplägningsplats möjliggörs på annan plats i planområdet.
- Gamla nedlagda upplägningsplatser och tennisbanor uppe på Stenvikshöjden blir plats för bostäder och/eller förskola.
- Naturvärden dokumenteras och skyddas.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling).
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Till planen hör följande utredningar:

- Naturvärdesinventering (oktober 2016)
- Miljöteknisk markundersökning Stenvikshöjden (November 2016)
- Miljöteknisk markundersökning Ramdalshamnen (Augusti 2017)
- Trafikmätning (Januari 2017)
- Dagvattenutredning (Oktober 2017)

Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. En översiktsplan är ej juridiskt bindande, endast vägledande. Planen avviker från kommunens nuvarande översiktsplan. Den nuvarande översiktsplanen är inaktualitetsförklarad av kommunfullmäktige och föremål för översyn.

Planförslaget överensstämmer med kommunens nya förslag till översiktsplan som varit på samråd. Därför bedöms planförslaget inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar och förordningar eller föreskrifter, vad gäller lämplig markanvändning eller mot något riksintresse.

Bakgrund

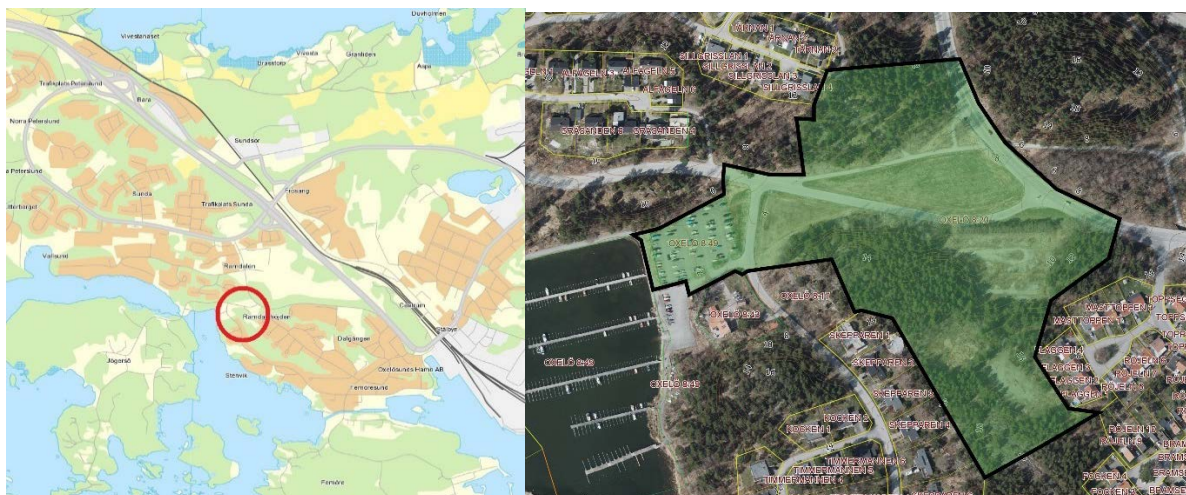
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att ta fram fler detaljplaner och skapa en god planberedskap för bostäder för att möta Oxelösunds kommuns mål att invånarantalet ska växa med 1 procent per år.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planförslag för Stenvikshöjden i april 2016. Samråd pågick mellan 2017-03-29 och 2017-04-21. Granskning pågick mellan 2017-09-14 och 2017-10-09.

2. Plandata

Planområdets läge, areal och avgränsning

Stenvikshöjden är ett arbetsnamn som knyter an till Stenviksberget som område och ligger vid Ramdalshamnen. Området ligger mellan Björntorpsvägen i nordost och Stenviksvägen i sydväst, en och en halv kilometer väster om Oxelösunds centrum. Genom området går Jagersövägen. Planområdet är ca 6,5 ha (65 000 m²) stort.



Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Oxelö 8:49 del av fastigheten Oxelö 8:20 som båda ägs av Oxelösunds kommun.

3. Tidigare ställningstaganden

Gällande planer

Kommunen har tidigare (2008) arbetat fram ett planprogram för området. I programmet föreslogs tre olika alternativ för bebyggelse på Stenvikshöjden. Det framfördes att särskild vikt bör läggas så att karaktären av närströvsområde ej går förlorad. Området tas också upp i gällande översiktsplan (ÖP 2010). I den framgår att ny bebyggelse i området ska anpassas till befintlig natur och vegetation och att utformningen ska anknyta till den närliggande bebyggelsen på Stenviksvägen. Enligt ÖP består idag området av natur och angränsar till bebyggelse. ÖP 2010 förklarades inaktuell 2015 och arbetet med en ny översiktsplan startade.

På området finns fyra gällande detaljplaner antagna mellan 1958 och 1990.

- Vid Ramdalshamnen gäller detaljplan nummer 1770 från år 1990. Det område som tas i anspråk i detta förslag är i gällande detaljplan ett område för småbåtshamn.
- För området nedanför Örnvägen gäller detaljplan nummer 1192 från år 1963. Området som tas i anspråk för bebyggelse i detta förslag är i gällande detaljplan ett område för parkändamål.
- Uppe på Stenvikshöjden gäller detaljplanerna nummer 968 från år 1959 och plan nummer 1180 från år 1960. I båda planerna är det område som tas i anspråk i detta förslag områden för park.

Andra styrdokument och kommunala beslut

I Oxelösunds naturvårdsplan fick Stenviksberget hög klass som område för friluftsliv. Områdets form är av en grön kil mellan två villaområden med stigar och promenadstråk. På listan över värdefulla områden som ska prioriteras i frågan om skydd och åtgärder finns Stenviksberget i kategorin "Områden med vissa värden". Framförallt värdefullt är området som grönstråk för de närboende. Äldre tallar i området ska skyddas och sparas.

Planeringen för bostäder ska också ta hänsyn till det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet antaget 2013-12-13. Här framgår att "den minst förekommande upplåtelseformen förordas" vid kompletteringsbyggnad. Detta för att motverka boendesegregation. Vidare ska antalet bostäder i centrumnära lägen öka.

Riksintressen

Hela Oxelösunds kommun omfattas av riksintresset för högexploaterad kustzon. Bebyggelse får endast komma till stånd i form av komplettering av befintlig bebyggelse.

Behovsbedömning

En behovsbedömning är upprättad. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Strandskydd

Delar av området ligger närmare än 100 meter från vattnet och omfattas därför av strandskyddet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I gällande plan för Ramdalshamnen är strandskyddet upphävt.

4. Förutsättningar

Området idag

Planområdet består av två sammanhängande områden med skog, avskilda av en större gräsmatta och Jagersövägen. Skogsområdet söder om Jagersövägen på Stenviksberget består främst av barrträd och används idag som strövområde för allmänheten. Marken är kuperad och berg framträder även om sänkor också finns. Här finns också två tennisbanor samt en båtuppställningsplats som inte längre är i bruk. Genom området går en väl upptrampad gångstig.

Den droppformade gräsmattan norr om Jagersövägen är ca 6500 m² stor och idag en outnyttjad resurs som saknar dokumenterade biologiska och sociala värden.

Områdets norra del, mellan Örnvägen och gc-vägen består av barr- och lövskog. Marken här ligger lägre än Stenviksberget och är något mindre kuperad. Genom området går en gc-väg som ansluter till den längs med Jagersövägen. Detta område är sedan många år hårt gallrat för att öka genomsiktligheten. I den genomförda naturvärdesbedömningen av Hans Rydberg (2016) gjordes bedömningen att området saknar några specifika naturvärden.



Vid Ramdalshamnen finns idag en båtuppläggningsplats och parkering som består av en asfalterad yta. Här föreslås bostäder.

Områdets historia

Stenvikshöjden ingår enligt Oxelösunds översiktsplan i ett större, i varierande grad sammanhängande område, med småhus i form av villor, radhus och kedjehus uppförda på 1960-talet.

Natur

Både söder och norr om den droppformade grasmattan intill Jegersövägen är det relativt brant. I norr är området mellan 8 och 10 meter över havet. I söder kommer Stenviksberget snabbt upp i höjder från 14 meter över havet till 18 meter över havet. Väl uppe håller sig dock de två områdena relativt flacka.

Stenviksberget finns beskrivet i Oxelösunds naturvårdsplan: "[...] till övervägande del är bevuxen med en ung tallskog. Buskskiktet är glest och består av lövruskor och små tallar. Lokalt är tallarna äldre och på några av dem växer talticka. Växtsamhällena präglas av torka och näringsbrist. Smalbladiga gräs, bärris och lavar dominerar men på några håll är det mer örtrikt. Trots att topografin är varierad gör skogen ett mycket homogent intryck med en förhållandevis ensartad vegetation."

Naturvärdesbedömning är utförd av Hans Rydberg under oktober 2016, den slutliga bedömningen är följande: *"Området har vissa värden för den biologiska mångfalden, främst det skyddsvärda tallbeståndet med tallar över 100 – 150 år och med en rik förekomst av talticka men också de lövrika brynen mot de öppna markerna i dalgången vid Jegersövägen. Av visst intresse är också några lavar och mossor på grusmarkerna i östra delen av området. Dessa värden kan klaras med nödvändiga hänsyn om detaljplanen för området tar hänsyn till befintliga värden och att en skyddszon på cirka 50 meter lämnas runt tallbeståndet."*



Genom tallskogen på höjden går en väl frekventerad promenadstig, vilken sträcker sig nästan en kilometer längs ett stråk mellan villaområdena. Foto: Hans Rydberg.

"I kommunens inventering av närströvområden (Rydberg 2007) fick området 4 poäng av 5 möjliga i en värdering av områden viktiga för friluftsliv på fastlandet. Kriterierna för 4 poäng var följande: Området är intensivt utnyttjat av friluftslivet, ofta även med anläggningar och funktioner. Markerna är i regel lämpliga för skogs promenader."

Bär - och svamptillgången är i regel god. Alternativt kan området ha en mycket stor betydelse om utflyktsmål, lekområde eller plats för naturstudier för ett flertal skolor och förskolor.”

Mark och geoteknik

Inom området förekommer berg i dagen och markavsnitt med sankare partier. Enligt översiktlig berggrundskarta från SGU utgörs berggrunden av sedimentgnejs, granatådergnejs, mestadels migmatitomvandlad, glimmer-skiffer och metagråvacka.

Miljöförhållanden

Miljöförhållandena i området är generellt sätt mycket goda. Planområdet ligger utanför industrins influensområde.

Radon

Ingen heltäckande kartläggning över markradonförekomst finns över Oxelösunds kommun. Grundläggningar bör ske radonsäkert, om inte undersökningar föregår arbetet och visar att det inte är nödvändigt.

Buller

Visst trafikbuller kan komma från Björntorpsvägen och Jogersövägen. En trafikmätning har genomförts av NTF mellan 2017-01-24 och 2017-01-31 för att undersöka trafikmängderna på de tre vägar inom planområdet. Resultatet är följande:

På Björntorpsvägen var det 2226 fordon per dygn med en medelhastighet på 49 km/h

På Jogersövägen var det 732 fordon per dygn med en medelhastighet på 39 km/h

På Stenviksvägen var det 285 fordon per dygn med en medelhastighet på 35 km/h

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och planen medverkar inte till att miljökvalitetsnormerna överträds.

Förorenad mark

Uppå Stenvikshöjden har miljöteknisk markundersökning gjord av Sweco 2012.

Undersökningarna visar att det förekommer föroreningar på delar av området. Bland annat förekommer förhöjda halter av barium vid på ett utav platserna som föreslås bli kvarartersmark.

Ytterligare undersökningar gjordes av Structor i november 2016. Även den undersökningen visade att barium förekom inom nämnda område på nivåer som överstiger känslig markanvändning.

En miljöteknisk markundersökning har också gjord vid Ramdalshannen inför granskningsskedet. I en av provgroparnas övre skikt förekom något förhöjda värden av barium samt förhöjda värden av Vanadium. I gropens nedre skikt låg värdena under KM.

Risker och säkerhet

Områdets höga läge innebär ett bra skydd för bostäderna mot kommande havsnivåhöjning. Markens uppbyggnad med berggrund innebär inte heller någon risk för skred. Inget farligt gods transporteras i närheten av området.

Området vid Ramdalshannen ligger i en svag sluttning ner mot havet med höjder om +1.2 meter nere vid vattnet och +3.0 meter vid vägen.

Dagvatten

Den förslagna bebyggelsen ligger omringat av natur och parkmark. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda. Kommunala dagvattenledningar finns framdragna till området. Flera alternativa lösningar på dagvatten är möjligt.

Skyddsrum

Skyddsrum finns på flera håll i närområdet med mellan 300 och 400 meters avstånd. Beroende på vilken del i planområdet man befinner sig på är antingen Ramdalen eller Ramdalshöjden närmast.

Bebyggelseområde

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse. Området kantas dock av flera områden med kedjehus och/eller villor uppförda från 1960-talet och framåt.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har bedömt att planförslaget kan påverka lagskyddade fornlämningar. Ett par kända fornlämningar finns i planområdets utkant. Alla fornlämningar ligger utanför mark som föreslås tas i anspråk. De skyddas därmed mot markingrepp.

Strax söder om planområdet intill Stenviksvägen finns en byggnadslämning i form av en torpargrund med källare och jordkällare. Strax nordost om planområdet, på andra sidan Björntorpsvägen finns en fornborg av kategorin befästningsanläggning

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planområdet ligger strax utanför de centrala delarna av Oxelösund och har därför cykelavstånd till flertalet arbetsplatser och bostäder.

Offentlig och kommersiell service

Den offentliga och kommersiella servicen i Oxelösunds kommun är i huvudsak samlad kring Järntorget, cirka 1 700 meter från området. Här finns bland annat kommunhus, polis, bibliotek och vårdcentral. Den kommersiella servicen är varierande med allt från apotek, systembolag, bank till caféer, restauranger och matbutik.

Förskola och skola

Cirka 500 meter från planområdet ligger Ramdalskolan som är en F-5 skola. Separerade gång och cykelvägar till och från skolan finns med en tunnel under Björntorpsvägen.

Friytor

Stenviksbergen används idag som plats för lek och rekreation. Från Jogersövägen i väst sträcker sig en grön kil ca en kilometer mellan villaområdena bort till Relingsvägen i öst. Gräsmattan inom området kan i framtiden bli en uppskattad park för lek och rekreation. Ramdalens idrottsplats med ligger 500 meter från planområdet med goda möjligheter till idrott och stora friytor.

Gator och trafik

Området ansluts via Björntorpsvägen som leder till Oxelösunds centrum och riksväg 53. Genom området går Jogersövägen som leder till populära badplatser, trafikmängden ökar därmed sommartid för att övrig tid vara relativt låg. Området har god tillgång till kollektivtrafik. På Björntorpsvägen finns busshållplats (Jogersövägen) för buss nr 715 som trafikerar mellan Nyköpings bussterminal och Oxelösunds centrum med täta turer.

Vägarna är mycket breda och överdimensionerade för dagens trafikmängder. Vägarna kommer därför att kunna hantera det ökade biltrafik som planförslaget genererar utan att minska trafiksäkerheten. Gång och cykelvägar är väl utbyggda i område.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området och kan anslutas till föreslagen bebyggelse.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i området och kan grävas fram till föreslagen bebyggelse.

Avfall och återvinning

Avfall ska hanteras enligt den lokala renhållningsordningen. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Ramdalsskolan cirka 500 meter bort.

Stadsnät

Stadsnät finns i området.

Tillgänglighet.

Området bör utformas för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och/eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven till bostaden enligt Boverkets byggregler, BBR skall uppfyllas. Planområdet har anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet och vägnätet.

5. Planförslaget

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att byggnation av nya bostäder tillåts i ett attraktivt läge med närhet till natur, havet och kollektivtrafik. Planen syftar till att vara flexibel och inte detaljstyra husens utformning.

Planförslaget innebär att:

- Byggnation av tre punkthus söder om Örnvägen, totalt cirka 45–50 lägenheter.
- Byggnation av två skivhus/lamellhus vid Ramdalshamnen, totalt cirka 60 lägenheter.
- Uppå Ramdalshöjden skapas möjlighet till bostäder av varierande typ, exempelvis radhus, flerbostadshus i max två våningar eller trygghetsboende. Planen medger också att en förskola tillåts på platsen.
- Bevarande av värdefull natur säkerställs genom bestämmelsen natur.
- Möjlighet till ny båtuppläggningsplats skapas.

Föreslagen bebyggelse - Söder om Örnvägen

I söderslutningen nedanför Örnvägen föreslås tre punkthus kunna uppföras. Vid ett senare skede kan husen bearbetas och utformas för att skapa så mycket utsikt som möjligt. Huset närmast Björntorpsvägen tillåts vara 6 våningar högt. Huset i mitten tillåts vara 5 våningar högt och det borte huset tillåts vara 4 våningar. Totalt kan cirka 45 lägenheter byggas förutsatt att det blir tre lägenheter per våningsplan. Höjden är reglerad med nockhöjd över nollplanet. I detta fall + 28 meter, +25 meter och +21 meter, vilket är 19, 16 och 13 meter högre än den tänkta vägens nivå som kommer ligga på +9 meter vid infarten och sedan sluta svagt ner mot +8 meter. Marken lutning gör denna bestämmelse lämplig.

Platsen har bra solförhållanden, bra höjdläge, delvis havsutsikt och en enkel och nära angöring. Punkthus har ingen tydlig fram och baksida vilket passar här. Det skapar också siktlinjer och natur mellan husen så att platsens ursprungliga förutsättningar kan bibehållas i så stor utsträckning som möjligt.

Punkthusen är placerade cirka 15 meter från cykelvägen nedanför för att skapa ett lagom avstånd som bidrar att bostädernas hemfridszon inte sträcker sig över cykelvägen. Avståndet medför också att natur kan sparas mellan bostäderna och cykelvägen.

För att insynen mot Örnvägen inte ska bli allt för besvärande införs förbud för balkonger mot norr för det västra punkthuset. Balkonger för samtliga punkthus har i illustrationerna placerats i söder eller i väst, mot vattnet.

Trafik angöring - Söder om Örnvägen

De tre husen får sin angöring direkt mot Björntorpsvägen. Parkeringsplatser ordnas utefter tillfartsvägen för att undvika parkeringsplatser mellan huset och för att skapa en trafiksäker bostadsmiljö. Antal parkeringsplatser i illustrationen är 59 stycken, vilket ger en parkeringsnorm om 1,3.

För att minska påverkan på närliggande fastigheter bör carports anpassas till naturen med dämpade färger och växtbekladda tak.



Bilden visar ett exempel på hur byggrätten i plankartan skulle kunna utnyttjas och husens placering. Det går dock att bygga något större hus om så önskas.



Bilden visar ett exempel på hur ovanstående illustration kan upplevas i landskapet på lite avstånd. Även om husen syns väl kommer husens placering i slänter göra att den öppna platsen och dess ursprungliga siktlinjer blir kvar. Nedanför huset finns i plankartan naturmark som inte ska påverkas mer än nödvändigt.

Föreslagen bebyggelse - Ramdalshamnen

Platsen har mycket bra solläge nära havet. Platsen är detaljplanerad som småbåtshamn och används som båtparkering. En exploatering på den här platsen skulle innebära att attraktiva bostäder skapas på en plats som redan är ianspråktagen. Förslaget är att bygga två lamellhus/skivhus med bostadsgård mellan med tre trappuppgångar per hus. Upp till fyra våningar tillåts. Totalt skapas möjlighet att bygga cirka 60 lägenheter. Husens placering är i huvudsak vald för att inte blockera utblickar mot havet för mycket. Placeringen gör också att samtliga lägenheter får havsutsikt och eftermiddagssol.

Nedanför finns ett 20 meter brett område med en allmän park som ska säkerställa allmänhetens tillgång till strandmiljöer och för att inte påverka den etablerade förbipasserande strandpromenaden negativt. Eftersom marken är relativt plan regleras höjden med nockhöjd över marken 13 meter tillåts. Närmast vattnet tillåts bara 10 meter.

För att säkerställa att husen inte kommer att påverkas av förhöjda havsnivåer kommer en bestämmelse införas att färdigt golv ska ligga på en nivå om minst 3,0 meter över nollplanet i RH2000. Detta innebär att den bebyggda kvartersmarken behöver fyllas upp något. I kvartersmarkens västra del där kvarteret möter parkmark kommer en slänt om 1,3 meter uppstå. Detta kan ha en positiv inverkan då den bildar en tydlig gräns mellan privat och allmän mark.

Trafik angöring - Ramdalshamnen

För att möjliggöra en bostadsgård och strandpark har kvarterets parkering placerats på den plana grasmattan öster om stenviksvägen. Detta innebär att boende måste korsa stenviksvägen på väg till och från bilen. Med en avsmalnad övergång i kombination med den ringa trafikmängden på knappt 300 fordon per dygn gör att detta ändå blir en trafiksäker lösning. Antalet parkeringsplatser är cirka 84 stycket. Vilket ger en parkeringsnorm på 1,3. Handikapparkeringar och ytterligare några gästparkeringar går att orda inom den egna fastigheten.



Bilden visar ett exempel på hur de voymer som planen tillåter kan komma att upplevas från strandpromenaden. I illustrationen har utformning av parkmarken och kvarvarande parkering i Ramdalshamnen inte bearbetats.



Bilden visar en illustration över hur husen kan placeras.

Föreslagen bebyggelse - Stenvikshöjden

Uppe på Stenvikshöjden finns en plan platå där det tidigare har funnits tennisbanor och båtuppläggningsplatser. Den föreslagna kvartersmarken är vald och anpassad efter de höga naturvärden och friluftsvärden som finns i omgivningarna ska kunna bevaras. Detaljplanen tillåter byggnader om två våningar men en nockhöjd om maximalt 8 meter och en största tillåtna byggnads area om 1800 kvadratmeter. I illustrationen på nästa sida visar hur det skulle kunna se ut med 15 radhus på platsen. I byggrätten ska även komplementbyggnader räknas in undantaget Attefall.

Detaljplanen är flexibel och tillåter även skola på platsen för att kunna göra plats för en förskola. Behovet av nya förskolor är stort i hela Oxelösund. Om hela byggrätten skulle utnyttjas för skoländamål blir det cirka 3200 kvm kvar som friyta. En förskola med fyra avdelningar använder cirka 1000 kvm för byggnader och bör ha minst 3000 kvm friyta. Generellt sett ska boverket allmänna råd om barns behov av friyta gälla vid en bygglovsprövning. Även naturen utanför fastigheten är väl lämpad för pedagogisk verksamhet men får inte inhägnas. Angöring till en skolverksamhet skall ske på samma sätt som vid byggnation av bostäder. Möjlighet finns även att skapa en hämta-och-lämna situation på den norra delen av tomten.

Den större av de gamla båtuppläggningsplatserna tas åter i bruk och ersätter den närmast Ramdalshamnen. Angöringen till båtuppläggningsplatsen ska ske från Björntorpsvägen. Platsen kan även användas som parkering om behov finns. Platsen bör stängslas in.

Trafik angöring - Stenvikshöjden

Området uppe på Stenvikshöjden får sin angöring direkt mot Björntorpsvägen för att skapa en mer plan infart till området än den gamla, som i förslaget är ritad som gångväg. Den mindre av de gamla båtuppläggningsplatserna kan då användas för infart och besöksparkeringar, övriga parkeringar får lösas på kvartersmark.



Exempelvis kan 15 stycken radhus byggas på platsen. Husen i illustrationen är 70 kvadratmeter per plan och har egen carport/garage.

Platsen för radhus angränsar till den yta som naturvärdesbedömningen klassades som värdefull natur. Förslaget kommer något närmare det äldre tallbeståndet än de 50 meter som rekommenderas i naturvärdesinventeringen. Inventeringen är endast schematiskt avgränsad men bedömningen är att bebyggelsen håller cirka 20-30 meters avstånd. Ingrepp i samband med exploatering får inte ske i det äldre tallbeståndet.

Natur, rekreation och friytor

En naturvärdesinventering är genomförd för att kunna anpassa förslaget till de höga naturvärden som finns i området och låta höga naturvärden bevaras och bli en kvalitet för den nya boendemiljön. I området finns även väl upptrampade stigar som också bevaras i planförslaget. Planförslaget innebär att vissa naturvärden går förlorade i samband med exploatering, det gäller exempelvis styv fillav, svällav och sanddragmossa på de gamla båtuppläggningsplatserna och tennisbanan.

I området söder om Örnvägen kommer ett större område med jungfrulig mark tas i anspråk för byggnation av bostäder. Detta kan motiveras av att det saknas dokumenterade naturvärden på platsen, det finns heller inga stigar genom platsen. En målsättning är att i samband med exploateringen tillämpa kompensationsåtgärder för den förlorade naturmarken.

Detta göra att området kommer ha fortsatt mycket god tillgång till närströvområden och naturmark av hög kvalité.

Den plana droppformade gräsyten nedanför är cirka 6500 kvadratmeter stor och förädlas till park. Ytan ges en omsorgsfull utformning som både är bättre för det sociala livet och biologiska mångfalden. Parken bidrar till att knyta samman områdena. Träd, buskar och stenformationer ger rumsskapande effekter som gör att platsen upplevs mindre och ger skydd mot trafiken.

Strandpark

För att inte allmänhetens tillgång till strandmiljöer ska påverkas negativt och för att den förbipasserande strandpromenaden inte ska försämrats, utan förbättras, har en 20 meter bred allmän park lagts längst ner mot vattnet skapats. Eftersom husens golvnivå kommer ligga på 3 meter kommer en slänt om 1,3 meter mellan parken och kvartersmarken att uppstå. Detta kan få positiva effekter då gränsen mellan allmän och privat mark förtydligas.

Buller

Inom planområdet är trafikmängden relativt låg. Samtidigt som det nästan inte finns någon nattrafik. Någon utförlig bullerutredning för att säkerställa att fasader inte utsätts för högre ekvivalenta nivåer än 60 dB(A) bedöms inte behöva göras.

Trafiksäkerhet

I korsningen Jogersövägen – Stenviksvägen behöver trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas när området får fler boende. Korsningen är bland annat vägen till skolan för en del barn som tar sig till och från Ramdalskolan. I förslaget finns en ny gång och cykelväg och ett nytt övergångsställe över Jogersövägen.

Dagvatten

För att säkerställa en god hantering av dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram av WSP 2017-10-26. Sammanfattningen av rapporten anger följande:

Idag finns vägdiken och grönytor som avvattnar stora delar av befintliga GC-vägar och lokalgator, vilket i dagsläget ger en god dagvattenhantering. Inom utredningsområdet finns goda möjligheter till en hållbar dagvattenhantering. I denna utredning presenteras en systemlösning för dagvattnet i samband exploateringen. Den bygger i huvudsak på enkla lösningar där dagvattnet fortsättningsvis leds mot grönytor och infiltrationsstråk. Med en genomtänkt höjdsättning kan man ta tillvara på topografin och grönområdena inom området för en enkel och kostnadseffektiv dagvattenhantering.

Med dagvattenåtgärder enligt förslaget kan både fördröjning och rening åstadkommas. Planens utformning ger goda möjligheter till dagvattenhantering utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Det kräver dock information och samordning mellan byggherrar, fastighetsägare och ansvarig för allmän platsmark.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för området vid Ramdalshamnen som markerats på plankartan. Enligt miljöbalken 7 kap § 18 c 1 kan strandskyddet upphävas om marken *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*. Området är en asfalterad yta som används som båtuppläggningsplats och är detaljplanerad som småbåtshamn.

Området 20 meter närmast vattnet föreslås bli omvandlad från kvartersmark till allmän parkmark för att öka allmänheten tillgång till strandmiljöer. Planens genomförande kommer därför att öka möjligheterna att nå strandmiljöer, jämfört med dagens användning.

Teknisk försörjning

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten och avloppsnäten. Även fjärrvärme och stadsnät kommer att anslutas.

Släckvattenförsörjning till området ska i första hand ske via vattenpost som anläggs i samband med exploatering och i andra hand med tankbil.

Avfall

Avfall ska hanteras på kvartersmark enligt den lokala renhållningsordningen.

Fornlämning

Delar av en fornlämning går in över planområdet i dess södra del. En Planbestämmelse har införts om att inga markgrepp får göras på den plats som fornlämningen ligger. En område med allmänna underjordiska ledningar går över delar av det område som skyddats. Arbeta med ledningarna har därför undantagits förbudet mot markgrepp.

6. Detaljplanen genomförande

Arbetets tidsplan

Samråd: april 2017

Granskning: september 2017

Antagande: januari 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 från den dag detaljplanen vinner lag kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringssamverkan och andra avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas med de som avser att bygga.

Fastighetsbildning

För att uppnå planen syfte behövs inga ytterligare regleringar av fastighetsbildningen.

Byggherren ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningar.

Gemensamhetsanläggningar

Tillfartsvägar till två utav områdena kommer skötas genom gemensamhetsanläggning för väg. Byggherren ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun.

Tekniska frågor: VA, el, värme och stadsnät

Byggherren bekostar framdragning av nödvändig teknisk infrastruktur. Dessa finns i närområdet.

Markföroreningar

Inom delar av området uppe på Stenvikshöjden som tidigare varit en grusad yta för båtuppläggning har föroreningar påträffats i form av barium på nivåer som överskrider värdena för känslig markanvändning. En markundersökning vid Ramdalshamnen har också genomförts sommaren 2017.

Markägaren (idag kommunen) har det huvudsakliga ansvaret för föroreningen och att avhjälpande åtgärder vidtas. Kommunen kommer att bära samtliga kostnader för en eventuell sanering. Föroreningarna kommer att avlägsnas med en bortforsling av de förorenade massorna.

Föroreningarna kommer att tas omhand i samband med exploatering. Föroreningen är inte av den grad att det idag är risk för människors hälsa och säkerhet att vistas på området. Sanering kommer att ske i samråd med tillsynsmyndigheten och finansieras genom exploateringen. Kvartersmarken ska klara riktvärdena för känslig markanvändning innan bygglov kan ges.

Medverkande

Medverkande

Christoffer Karlström, Planarkitekt och Nils Erik Selin Miljö- och samhällsbyggnadschef
Oxelösunds kommun.

Medverkande konsulter

Detaljplanen har upprättats av Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB. Övriga medverkande är Nini Foyen, arkitekt SAR/MSA, Henrik Haugness, Stadsplanerare, Johan Jennegren, byggnadsingenjör och Lynnita Ericsson, arkitekt samtliga Carlstedt Arkitekter AB.