
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kvarteret Villabacken

del av Oxelö 8:39 och 7:41, Oxelösunds kommun



Bild: Comarc Arkitekter AB

2015-02-10

Sweco Architects AB
VÄSTERÅS

Staffan Stenvall, Helena Hansson
Uppdragsnummer 3372025000

1 (21)

Sweco
Ingenjör Bååths Gata 17
Box 8
SE-721 03 Västerås, Sverige
Telefon +46 (0)21 4954100
Fax +46 (0)21 4954183
www.sweco.se

Sweco Architects AB
Org.nr 556173-0606
Styrelsens säte: Stockholm

Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA
Telefon direkt +46 (0)21 4954113
Mobil +46 (0)734 124113
staffan.stenvall@sweco.se

En del av Sweco-koncernen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	HANDLÄGGNING	4
1.2	HANDLINGAR	4
1.3	SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
2	PLANDATA	5
2.1	LÄGE OCH AREAL	5
2.2	MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
3	BEHOVSBEDÖMNING och MKB	6
4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
4.1	Riksintressen (3kap MB)	6
4.2	Översiktliga planer och överordnade plandokument	7
4.3	Gällande detaljplaner	7
4.4	Planuppdrag	7
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
5.1	OMRÅDESSTRUKTUR	7
5.2	NATUR OCH KULTUR	8
5.2.1	Mark och vegetation	8
5.2.2	Radon	8
5.2.3	Geotekniska förhållanden	8
5.2.4	Förorenad mark	9
5.2.5	Kulturmiljövärden/fornlämningar	9
5.2.6	Vattenområden	10
5.3	BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE	10
5.3.1	Service (Offentlig och kommersiell)	11
5.3.2	Friytor, lek och rekreation	11
5.4	GATOR OCH TRAFIK	12
5.4.1	Gatunät och trafik	12
5.4.2	Gång- och cykelvägnät	12
5.4.3	Parkering	13
5.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
5.5.1	Vatten och avlopp, dagvatten samt brandvatten	13
5.5.2	El, tele, bredband och uppvärmning	14
5.5.3	Avfall	14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

6	HÄLSA OCH SÄKERHET	14
6.1	SOLSTUDIE	14
6.2	TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET	14
6.3	STÖRNINGAR	15
6.3.1	Spår- och vägtrafikbuller	15
6.3.2	Externt industribuller	15
6.4	OLYCKSRISKER	16
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
7.1	SAMMANFATTNING MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	17
7.2	MILJÖKVALITETSNORMER	18
7.2.1	Utomhusluft	18
7.2.2	Vattenförekomster	18
8	ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
8.1	Plangenomförande/exploateringsavtal	19
8.2	Preliminär tidplan	19
8.3	Ansvarsfördelning	19
8.4	Huvudmannaskap	19
9	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
9.1	Fastighetsreglering/Fastighetsbildning	19
9.1.1	Servitut och Ledningsrätter	20
9.1.2	Gemensamhetsanläggning	20
9.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	20
10	EKONOMISKA FRÅGOR	20
10.1	Planekonomi	20
10.2	Teknisk försörjning	20
11	TEKNISKA FRÅGOR	20
12	KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	21
13	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
13.1	Genomförande tid	21
14	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

PLANBESKRIVNING

1 INLEDNING

1.1 HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande vilket innebär att planförslaget först skickas på samrådsremiss. Då ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanfattas inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. Eventuellt sker också en bearbetning av planförslaget som sedan skickas ut för granskning. Inkomna yttranden sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen kommer därefter att antas av Kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner laga kraft efter tre veckor såvida inte beslutet överklagas.

Preliminär tidplan:

Beslut om samråd	februari 2014
Samråd	mars 2014
Beslut om granskning	november 2014
Granskning	december 2014
Beslut om antagande	februari 2015
Laga kraft	mars 2015

1.2 HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar och utredningar:

- Behovsbedömning, daterad 2013-08-13
- Bullerutredning för väg och järnvägstrafik, daterad 2014-09-22
- Riskanalys, daterad 2014-02-10
- Landskaps-/stadsbildsanalys, daterad 2013-12-02
- Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2013-10-21
- PM Dagvatten Villabacken, daterad 2013-11-25
- Solstudie, daterad 2014-02-10

PLANBESKRIVNING

2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Oxelö 8:39 och 7:41 ägs av Oxelösunds kommun.

3 BEHOVSBEDÖMNING och MKB

En behovsbedömning har upprättats av Oxelösunds kommun. Slutsatsen i behovsbedömningen är att genomförandet av detaljplanen kan innebära betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har därför upprättats.

4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 RIKSINTRESSEN (3KAP MB)

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Däremot angränsar planområdet till flera olika riksintressen som kan ha inverkan på planeringen av området. I Oxelösunds kommun är järnvägen Sala-Eskilstuna-Oxelösund (TGOJ-banan) av riksintresse. Även ranger-/växlingsbangården samt spåren till Oxelösunds hamn och SSAB omfattas av riksintresset. Trafikverket har klassat väg 53 (Oxelösundsvägen-Styrmansgatan-Torggatan) som riksintresse. Vägen är en primär transportled för farligt gods. Dessutom är Oxelösunds hamn och farleder av riksintresse för sjöfarten efter beslut av Sjöfartsverket. Riksintresset gäller hamnen som funktion, vilket innebär att hamnfunktionen ska skyddas från åtgärder som kan försvåra dess nyttjande. Detta innebär att även kommunikationer till och från hamnen på väg och järnväg är av riksintresse.



Karta som visar riksintressen och deras avgränsning. Källa: Länsstyrelsen D-län

PLANBESKRIVNING

4.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH ÖVERORDNADE PLANDOKUMENT

Den kommunomfattande översiktsplanen för Oxelösunds kommun antogs av kommunfullmäktige 2010-09-22 (laga kraft 1 augusti 2012). Rekommendationerna i översiktsplanen och som är tillämpliga för området som omfattas av denna detaljplan anger bland annat att bostadsbebyggelse inom Villabacken prövas genom detaljplanläggning, att beskrivningen i avsnittet "entréer, siktlinjer och landmärken" ska följas, att vid planering i tätortsnära grönområden ska bebyggelsen placeras så att naturkaraktären behålls och inte fragmentariseras samt att dagvatten ska, så långt möjligt, omhändertas lokalt.

Under 2008 upprättades ett detaljplaneprogram för Villabacken (2008-07-28), omfattande del av Oxelö 7:40 med flera (Dnr C 4/2008). Planprogrammet omfattar ett större område än nu pågående detaljplan. Området för planerad bebyggelse är i detaljplaneprogrammet markerat som kvartersmark som kan byggas med bostäder i flerbostadshus. Möjlighet för etablering av handel- och kontorsverksamheter bör också finnas. Befintlig bilväg längs med kanten på området behålls och kan på sikt utvecklas och utgöra en mer direkt entré till området och Oxelösunds centrum. En ny cykelväg som binder samman centrum och sydvästra Oxelösund bättre föreslås genom området. Grönområdet kring Thams villa och ekbackarna i slutningen mot kolonistugeområdet föreslås bevarat.

Pågående detaljplanarbete är förenligt med de övergripande riktlinjer som finns i den kommunomfattande översiktsplanen samt detaljplaneprogrammet.

4.3 GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan nr 1782 (detaljplan för del av Oxelö 7:60 med flera, Thams plan/Villabacken) antogs 1994-12-15 och anger ändamålet för marken till natur samt tunnel för biltrafik. Syftet med detaljplanen var att anordna en ny infart till Oxelösunds centrum. Detaljplanen är inte genomförd. Under 2005 antogs en ny detaljplan för Thams villa (Oxelö 8:45), nr 1808, som reglerar bevarandet av villan. Detaljplanen för Thams villa hindrar genomförandet av detaljplan nr 1782, från 1994.

4.4 PLANUPPDRAG

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnde beslutade den 2 juli 2013 (Msn § 50) att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Villabacken, del av Oxelö 8:39 och Oxelö 7:41.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 OMRÅDESSTRUKTUR

Villabacken är en vegetationsklädd höjd, lokaliserad i anslutning till Oxelösunds centrum och utefter infarten till Oxelösund. Villabacken avgränsas i mångt och mycket av befintlig infrastruktur, väg och järnväg. På östra sidan av Villabacken och planområdet finns järnvägen och Oxelösunds centrum. Väster om finns riksväg 53. Det är också på västra sidan om riksväg 53 som bostadsområdena huvudsakligen är lokaliserade. Syd och sydost om

PLANBESKRIVNING

finns Östersjön och hamnområdet med större arbetsplatser som Oxelösunds hamn, AGA, SSAB och järnverket. Direkt norr om Villabacken och planområdet finns Dalgångens koloniområde. Längre norr ut finns bostadsområdet Frösäng. Planområdet genomkorsas av en gång- och cykelväg som binder samman stadsdelen Dalgången via Villabacken med centrum.

Planförslaget innebär att planerad bostadsbebyggelse knyter samman centrum med befintliga bostadsområden på västra sidan om infarten, rv 53, samtidigt som ett tydligt landmärke skapas. Punkthusen kommer att synas både från infarten och från Östersjön och signalera att här är Oxelösund. Punkthusen som landmärken kommer att samverka med befintliga landmärken i staden.

5.2 NATUR OCH KULTUR

5.2.1 Mark och vegetation

Området utgörs av en platå, vars högsta del ligger på +19 meter. Berg i dagen förekommer. Området har branta partier mot både järnvägen/banområdet i öster och riksväg 53 i väster. Järnvägsspåret ligger på +2.5 meter och väg 53 sluttar svagt och ligger vid koloniområdet på +1 meter och söder om gång- och cykelvägen på +5 meter. En naturinventering genomfördes av Skogsvårdsstyrelsen Mälardalen 2002. Då konstaterades att ekbacken, som sträcker sig längs med riksväg 53 och mot koloniområdet, ska sparas då den är artrik och har ett högt naturvärde. I området mot centrum och befintlig gång- och cykelväg mot Dalgången finns en del dungar med större tallar och någon enstaka ek. Vid byggnation i området bör hänsyn tas till dessa.

I detaljplanen har ekbacken som sträcker sig längs med riksväg 53 samt naturmarken på södra sidan om gång- och cykelvägen, mot Thams villa, avsatts som naturmark. Intentionen är spara en stor sammanhängande grönyta där naturvärden bibehålls samtidigt som marken utvecklas till att bli ett välbesökt tätortsnära grönområde.

5.2.2 Radon

Någon radonundersökning har inte utförts. Kompletterande radonundersökning erfordras. Byggnader ska utföras på så sätt att grunden säkras mot radon såvida radonundersökningen inte visar på annat.

5.2.3 Geotekniska förhållanden

Markytan inom aktuellt undersökningsområde faller generellt svagt mot öster och nordost. I den södra delen av området är lutningen brantare, cirka 1:7. Uppmätta marknivåer inom området varierar mellan ca +16,0 och +10,0. Enligt SGU:s jordartskarta består marken, inom det område där byggander planeras, av sandig morän och berg i dagen. Området söder om gång- och cykelvägen mellan Centrum och Dalgången består av glacial lera.

PLANBESKRIVNING

5.2.4 Förorenad mark

SWECO har på uppdrag av PEAB Bostad AB genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom en del av detaljplaneområdet. Syftet med provtagningen var att undersöka en eventuell förekomst av förorenad jord inom det planerade kvartersmarksområdet i närheten mot TGOJ-området. Provtagning av jord utfördes genom provgroppsgrävning med grävmaskin den 25:e juni 2014. Totalt grävdes 10 provgroppar inom undersökningsområdet. I ett första steg skickades 7st jordprov in för analys på laboratorium. Då det i 6 av 10 provgroppar påträffades föroreningshalter av metaller och PAH över jämförbara riktvärden för KM skickades ytterligare 10 jordprov in för kompletterande analyser. Vid jordprovtagningen påträffades rester av tegel, porslin, svart skikt och/eller skrot i 6 av 10 provgroppar. I dessa provgroppar har föroreningshalter av metaller och PAH över jämförbart riktvärdet för KM uppmätts.

Samråd har genomförts med kommunens tillsynsmyndighet i frågan. I dagsläget bedöms inte föroreningarna vara av den omfattningen att det medför risker för människors hälsa och säkerhet att vistas i området. Vid byggnationen måste föroreningarna lokaliseras i höjd- och sidled. Det behöver vidare utredas var utfyllnadsmassorna finns, hur stor mängd som måste tas bort och i vilken omfattning. Marken inom området för bostäder måste saneras ner till känslig markanvändning.

Planen har kompletterats med en administrativ planbestämmelse som innebär att bygglov för bostadshusen inte får ges förrän markföroreningarna har åtgärdats.

5.2.5 Kulturmiljövärden/fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets dokumentation på Fornsök (www.raa.se) finns inga registrerade fornlämningar i området. Om sådana påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen i Sörmland.

Villabacken var bebyggd med villor fram till 60-talet då så gott som alla byggnader revs förutom Thams villa. Villabacken är idag igenvuxet och några huslämningar kan inte ses vid en okulär besiktning. Däremot finns viss växtlighet, buskar och träd, som tyder på att det en gång varit villatomter på platsen. I samband med röjning och bearbetning av marken bör de äldre husgrunderna dokumenteras. Föreslagna bebyggelse är en naturlig fortsättning på den moderna staden som började byggas på 50-talet.

Oxelösund som stad och dess näringsliv har präglats starkt av industrin på orten. Gamla Oxelösund fick på 1950-talet ge plats för järnverket och ett helt nytt centrum byggdes upp på dess nuvarande plats. Detta bidrar till att bebyggelsen i Oxelösunds centrum utgörs av en relativt homogen 50-tals bebyggelse i 1-3 våningar. Förändringarna i Oxelösund genomfördes under en period då det rådde stor expansion och stark framtidstro. Några äldre och större byggnader finns sparade i angränsande kvarter, bland annat järnvägsstationen och Thams villa (uppförd ca 1900).

PLANBESKRIVNING

Stadssiluetten kännetecknas idag av stora byggnadsverk och konstruktioner som St Botvids kyrka (uppförd 1957) samt de blå kranarna och de stora byggnaderna i Oxelösunds hamn.

Staden har under årens lopp genomlevt omvälvande förändringar till följd av rivning och nybyggnation och siluetten kännetecknas av stora landmärken som tillkommit på modern tid. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka de kulturhistoriska värden som finns i centrum negativt utan bebyggelsen kommer vara en del i den tradition som finns i Oxelösund där stadsmiljön är påverkad av stora grepp och starkt synliga landmärken.

5.2.6 Vattenområden

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandlinjen och gäller överallt där strandskyddsområdet inte är utvidgat. 2012 fattade länsstyrelsen i Sörmanland beslut om att utvidgat strandskyddsområde i delar av Oxelösunds kommun. Planområdet omfattas inte av det utvidgade strandskyddet. Planområdet är lokaliserat längre bort än 100 meter från hamnen.

Planområdet är beläget på en höjd och riskerar enligt kommunens kartering inte att bli översvämmat vid en förhöjd havsnivå.

5.3 BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Oxelösund kännetecknas av en relativt ung bebyggelse. Centrala Oxelösund genomgick stora förändringar under 1950- och 60-talet. Flera äldre byggnader revs eller brändes ner, bland annat husen på Villabacken. Bebyggelsen i centrum ersattes med byggnader i modern arkitektur från 1950-talet och framåt. Bebyggelsen upplevs storskalig då byggnadsvolymer i flera fall tar hela kvarter i anspråk. Höjden på centrumbebyggelsen är företrädesvis låg, 1-3 våningar, och fasader är överlag i tegel och/eller puts. Under denna period byggdes också mycket av infrastrukturen bland annat motorvägen från Nyköping. Även St Botvids kyrka byggdes under denna tid.

Bostadsområdet Dalgången och Femöresund, på västra sidan om infarten, rv 53, består av villabebyggelse i 1-2 våningar.

Marken inom planområdet föreslås användas för bostadsändamål med möjlighet till kontor och butiker i de två nedersta våningsplanen, bestämmelsen BC₁. Planförslaget ger möjlighet att uppföra två punkthus, 20-24 våningar höga, med en sammanlagd byggrätt på 18 000 m² BTA (bruttoarea) samt en lägre byggnad, en våning hög, om 450 m² BTA. Utöver detta får garage och carport uppföras, på anvisad plats. Planförslaget avser att skapa en unik boendemiljö med möjlighet till utsikt över staden och Östersjön.

Villabacken är en höjd i staden och den föreslagna bebyggelsen, två punkthus, kommer bli väl synlig i landskapet och utgöra ett tydligt landmärke utefter infarten samt från Östersjön (bland annat från Ljungskärsflagen och Breviken). Det är därför mycket viktigt att området och bebyggelsen blir karaktärsfull och ges en arkitektonisk gestaltning av hög klass och en medveten utformning. Bebyggelsen ska utgöra ett modernt tillägg i staden

PLANBESKRIVNING

som markerar staden och stärker Oxelösunds identitet. Punkthusen ska placeras som "hus i park" vilket innebär att byggnaderna ges ett avstånd sinsemellan som gör att de upplevs som individer. Punkthusen ska ges ett slankt intryck och utgöras av enkla volymer med en vertikal form och en tydlig resning (riktning uppåt). Fasaderna ska vara rena och med ett visst transparent uttryck. Inglasning av balkonger ska ske med en enhetlig utformning och vara integrerade i fasaden, d.v.s. ej utskjutande. Socklar och bottenvåningar får gärna vara markerade genom till exempel annat materialval än övriga huset. Bottenvåningen ska dock ges ett öppet och inbjudande uttryck. Slutna fasader får inte förekomma. Entréer till byggnader och platser där man vistas ofta bör ges ett välkomnande intryck och utformas så att de skyddas från turbulenta vindar.

Inom planområdet finns också möjlighet att uppföra en byggnadsvolym om 400 m² BTA i en våning för boendeservice. Byggnaden kan vara fristående eller sammanbunden med en gång till ett av punkthusen. Byggnaden avses inrymma service och funktioner som till exempel samlingslokal för boende i området. Möjlighet finns att inrymma dessa funktioner i bottenvåningarna i något av punkthusen. Komplementbyggnader som garage, miljöbodar och liknande bör skilja i material och uttryck från punkthusen. Taken på dessa får gärna vara vegetationsklädda, så kallade "gröna tak".

Garage/carportar samt lägre murar/plank/spaljéer ska användas för att dela upp och skärma av parkeringsytor och på så vis skapa en småskalig och trivsamt utemiljö.

5.3.1 Service (Offentlig och kommersiell)

Området Villabacken är lokaliserat cirka 130 meter från Oxelösunds centrum. I centrum finns både kommersiell och offentlig service, bland annat apotek, bibliotek, vårdcentral med mera. Utefter Föreningsgatan, 500 meter öster om planområdet finns D-skolan som är en F-åk5 skola. Cirka 400 meter väster om planområdet i området Dalgången finns Dalgångens förskola.

5.3.2 Friytor, lek och rekreation

I Oxelösund finns goda möjligheter till rekreation. Östersjön erbjuder fritidsaktiviteter i form av bland annat bad, fiske och båtliv på sommaren och fiske och skridskoåkning på vintern. I Ramdalen, cirka 1 km nordväst om planområdet, finns ett större sportcenter som innehåller både badhus, gym, sporthall samt visa utomhussporter (exempelvis frisbee-golf).

Området Villabacken är i översiktsplan för Oxelösunds kommun benämnd som tätortsnära grönområde. Området är i dag förbuskat och nyttjas inte för rekreation eller som närområdespark. Möjlighet finns att utveckla grönområdet och göra det mer inbjudande och lättillgängligt. Vegetationen bör gallras så att vyer och siktstråk öppnas upp. Området bör även förses med promenadstigar och sittmöjligheter. På så vis kan naturområdet införlivas i strukturen och bli en tillgång för staden. Med bostäder i anslutning till grönområdet kommer användandet och den upplevda tryggheten att öka.

Ytor för utevistelse för de boende ska anordnas i nära anslutning till bebyggelsen.

PLANBESKRIVNING

5.4 GATOR OCH TRAFIK

5.4.1 Gatunät och trafik

Riksväg 53 har motorvägsstandard nästan ända in till Oxelösunds centrum (korsningen Femörevägen). I riktning från trafikplats Sunda in mot centrum är den skyltade hastigheten 90km/h och 70km/h förbi planområdet. I riktning från centrum mot trafikplats Sunda är den skyltade hastigheten förbi planområdet 110km/h. Hastigheten på riksväg 53 planeras att sänkas mellan trafikplats Sunda och centrum för att höja trafiksäkerheten. Thams väg har en skyltad hastighet på 40km/h och Torggatan 30km/h.

Enligt trafikräkning som utfördes av NTF Sörmland år 2008 trafikeras Thams väg av cirka 2100 fordon/dygn, Torggatan (väster om stationsbyggnaden) av cirka 2400 fordon/dygn och Femörevägen av cirka 2000 fordon/dygn. Riksväg 53 trafikeras, enligt trafikräkning av Trafikverket 2010, av cirka 5200 ÅDT. Lokstallsvägen bedöms endast trafikeras av ett fåtal fordon som har Dalgångens koloniområde eller Lokstallarna som slutmål.

Beräknat enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg genererar den nya bebyggelsen totalt 523 resor per dygn, fördelat på 129 resor med bil, 23 resor med kollektivtrafik, 46 med cykel, 314 till fots och 10 med annat färdmedel. Antalet bilresor kan förefalla ”i underkant” men även om det verkliga antalet skulle vara fördubblat är det i absoluta tal ändå ett litet antal

Angöringen till Villabacken kommer för bilister främst att ske från Lokstallsvägen via Thams väg, men även Torggatan kommer att utgöra angöringsväg. Lokstallsvägen anslutning till Thams väg föreslås få en trafiksäkrare utformning. Gående och cyklister kommer använda befintligt gång- och cykelvägnät.

Lokstallsvägen kommer, delen från Thams väg och förbi infarten till bostadsområdet Villabacken, att rustas upp och breddas till 5 meter. Vägen kommer vara gemensam för alla trafikantslag dvs. både gående, cyklister och bilister kommer att samsas om utrymmet.

Närmsta busshållplats finns utefter Badhusgatan (centrumhållplatsen) i centrum. Hållplatsen trafikeras av buss nr 715, 815 och 615. Alla tre bussarna trafikerar sträckan Oxelösund och Nyköping. Buss nr 715 har hög turtäthet (4 turer per timme under högtid och övrig tid 2 turer per timme), nr 815 går ett fåtal gånger på morgon och kväll men är en direktbuss vilket ger en restid om 20-25 minuter mellan Nyköping och Oxelösund. Buss nr 615 gör endast ett fåtal turer per dag.

5.4.2 Gång- och cykelvägnät

Ett av de stora och viktiga gång- och cykelstråken¹ i Oxelösund som förbinder de västra stadsdelarna (Ramdalen och Dalgången) med centrum passerar genom planområdet. Även gång- och cykelstråket från Femöre samt Hälsoslingan och Sörmlandsleden tangerar området då dessa stråk går utefter Strandvägen-Thams väg in till och genom centrum.

¹ Det kommer att få namnet Bergvägen genom planområdet

PLANBESKRIVNING

Stråken behålls och utvecklas. Korsningspunkten Thams väg / gc-väg / Lokstallsvägen (infarten till bostäderna) planeras att få en ny utformning som nämnts ovan. I övrigt föranleder den nya bebyggelsen något behov av utbyggnad av nya gång- och cykelvägar

5.4.3 Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartermark. Vid nybyggnation bedömer kommunen att det bör finnas 1 parkeringsplats per lägenhet. Då lägenhetsfördelningen i området än så länge är okänt görs bedömningen att föreslagen bebyggelsen, centrala lägenheter i flerbostadshus, har ett parkeringsbehov på cirka 130 bilplatser inklusive 4 platser för besökande. Parkeringen föreslås lösas inom kvartersmark som markparkering

Cykelparkering för boende ska finnas i nära anslutning till entréer.

5.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.5.1 Vatten och avlopp, dagvatten samt brandvatten

Befintliga ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är förlagda utefter Thams väg (östra sidan). Möjlighet finns att ansluta den nya bebyggelsen till befintliga ledningar. Spillvattenledningen kan dock vara lite klent dimensionerad. Eventuell åtgärd behöver utredas.

Principen för dagvattenhanteringen är att dagvatten skall hanteras så lokalt och nära källan som möjligt för att minimera uppkomsten av flöden och föroreningar. Då markens förutsättningar, företrädesvis berg, inte medger lokalt omhändertagande av dagvatten i någon större omfattning föreslås att dagvattnet utjämnas och fördröjs inom fastigheten. Detta kan ske med öppna eller underjordiska system.

En översiktlig beräkning av dagvattenflödet från hela området motsvarande flöde från naturmark för regn med 2, 5 och 10 års återkomsttid visar på behov av fördröjning av följande volymer:

Återkomsttid regn (år)	Volym att fördröja för område som avsätts för byggnation (m ³)
2	66
5	80
10	100

Möjlighet finns att förlägga ett markförlagt fördröjningsmagasin i lågpunkten vid korsningen Lokstallsvägen och Thams väg, innan det avleds till ledningsnätet. Ett sätt att minska mängden dagvatten att avleda och fördröja är att förse lägre byggnader som garage/carport och miljöbod med så kallade gröna tak, d.v.s. vegetationsklädda tak med t.ex. sedum. Utformningen av dagvattenlösningen ska redovisas i bygglovskedet. Dagvat-

PLANBESKRIVNING

tenhanteringen bör lösas gemensamt för hela kvarteret. Rättigheter säkerställs via gemensamhetsanläggning.

Brandpostnät finns utbyggt i Oxelösund. Närmsta befintliga brandpost är lokaliserad utefter Thams väg på östra sidan om järnvägen. Vid byggnation på Villabacken med föreslagna bebyggelse finns behov av en brandpost även på västra sidan om järnvägen, vid infarten till området.

5.5.2 EI, tele, bredband och uppvärmning

Uppvärmning kan lösas med fjärrvärme. Anslutning till fjärrvärmenätet kan ske från Torggatan 15. Befintlig transformatorstation utefter Thams väg har kapacitet för den nya bebyggelsen. Området ska anslutas till Oxelösunds stadsnät.

5.5.3 Avfall

Avfall ska hanteras enligt den lokala renhållningsordningen. Organiskt avfall och restavfall ska sorteras inom varje fastighet. Det rekommenderas dock att avfallslösningen även möjliggör insamling av förpackningar som t.ex. glas, tidningar, plast, metaller och batterier. Möjlighet finns att lösa hanteringen av avfallet i form av miljöbod (en för varje bostadshus) alternativt att utrymme avsätts i bottenplan i respektive bostadshus. Exakt lösning avgörs i samband med projektering av mark och byggnad.

Det finns två återvinningsstationer (förpackningsinsamling) utefter Torggatan, öster om järnvägen. En av återvinningsstationerna återfinns under Hamnbron och den andra vid Netto.

6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.1 SOLSTUDIE

Solförhållandena har studerats och byggnadernas har placerats så att skuggar varandra så lite som möjligt, speciellt under eftermiddagar. Ur boendesynpunkt bedöms solförhållandena som bra. Det finns mycket goda möjligheter till solbelysta balkonger och uteplatser. Solstudien visar att de båda punkthusen kommer vara solbelysta under större delen av dagen. Det är endast under en kort period på förmiddagen som det södra punkthuset skuggar punkthuset som är placerat strax norr om.

Sol-/skuggstudien visar att de två punkthusen främst kommer skugga närområdet, d.v.s. angränsande banområde och parkeringar. Under tidig vår och sen höst, när solen står som lägst på himlen blir skuggorna längre och sträcker sig då på morgonen fram till Dalgångens koloniområde och på eftermiddagen över centrum.

6.2 TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET

Planerade lägenheter kommer vara tillgänglighetsanpassade enligt dagens krav. Detta innebär att fler kan bo kvar längre i sina lägenheter. Då området är kuperat har utemiljön

PLANBESKRIVNING

planerats utifrån kraven på tillgänglighet samt minsta möjliga förändring (sprängning) av marknivån.

En förbättrad skötsel och upprustning av grönområdet tillsammans med bostäder på Villabacken kommer öka användandet av området och den upplevda bör bli förbättrad.

6.3 STÖRNINGAR

6.3.1 Spår- och vägtrafikbuller

Planområdet påverkas av buller från vägtrafik och från spårtrafik, godståg. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB har utfört en bullerutredning daterad 2014-09-22 som visar att de planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken och industrierna. Med kraftigt utökad tågtrafik och oförändrad hastighet på väg 53 blir vid de mest utsatta fasaderna den totala dygnsekivalentnivån upp mot 60 dB(A).

För att innehålla Riksdagens riktvärde högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fassader skulle, på grund av byggnadernas höjd och läge, en över 5 m hög bullerskyddsskärm utmed järnvägen krävas samtidigt som medelhastigheten på väg 53 minskas till högst 70 km/h. Det bedöms inte som realistiskt varför bedömning sker utgående från avstegsfall B enligt Boverket. Kriterierna för att tillämpa avstegsfallet uppfylls genom att läget är mycket centralt och att kollektivtrafiken är mycket god.

För att möjliggöra en god ljusmiljö förutsätts att fönster och uteluftsdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B. Vidare ska samtliga balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid fönster mot balkongerna.

Samtliga lägenheter avses få tillgång till gemensam uteplats med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

En planbestämmelse har införts som reglerar att ny bebyggelse ska utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

6.3.2 Externt industribuller

Utgående från de ljudmätningar som SSAB utför regelbundet kan konstateras att ljudnivån på grund av verksamheten inom deras område är lägre än 45 dB(A) ekvivalentnivå nattetid vid nuvarande bostäder.

PLANBESKRIVNING

Oxelösunds hamn anger på sin hemsida att deras verksamhet medför lägre ljudnivåer nattetid än 45 dB(A) ekvivalentnivå vid nuvarande näraliggande bostäder.

Ljudnivåerna vid de planerade bostäderna blir ännu lägre eftersom de ligger på större avstånd från verksamheten än nuvarande bostäder i Oxelösund.

6.3.3 Exponering mot stoft och starkt luktande ämnen.

Enligt en redovisning av provtagningar utförda av SSAB avseende nedfallande stoft under åren 2010 och 2011 ligger mängderna för en provpunkt sydväst om Villabacken i intervallet 0,1-3,1 g/m². Riktlinjer framtagna av norska Naturvårdsverket anger att om mängden stoft understiger 5 g/m² ska det anses vara ett lågt värde.

Oxelösunds kommun genomförde fram till år 2012 kontinuerliga mätningar av luftkvalitet med avseende på svaveldioxid, kvävedioxid och ozon i centrum². Halterna låg långt under gällande miljökvalitetsnormer (Luftkvalitetsförordning (2010:477)).

6.4 OLYCKSRISKER

Transporter med farligt gods sker dels på järnväg dels på väg (rv 53) till och från verksamheter i Oxelösund. Mängden transporter med farligt gods är relativt små men det finns en risk vid transporter. Risker som eventuellt skulle kunna påverka planområdet är olycksscenarioer som innebär explosion och utsläpp av gaser. I båda fallen är ett långt skyddsavstånd skadebegränsande. Enligt rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, rekommenderas det att inom 100 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering. Att beakta i resonemangen är att den planerade bostadsbebyggelsen är lokaliserad på en höjd cirka 50 meter från järnvägen och närmsta spår (farligt godstransporter på järnvägen trafikerar i dagsläget det östra spåret som ligger närmast centrum) och cirka 115 meter från väggkant på riksväg 53.

Då föreslagen bebyggelse ligger längre bort än 100 meter från riksväg 53 bedöms det inte meningsfullt att detaljstudera individ- och samhällsrisker. Risker blir mycket mindre än vad som brukar beaktas för att extra skyddsåtgärder ska vara nödvändiga på ny bebyggelse med avseende på vägtrafik. Om farligt gods ska fortsätta att köras genom centrum till hamnen och industriområdet bör hastigheten i kurvan på riksväg 53, i höjd med Thams villa, inte överstiga 50 km/h för att minimera risken för större läckage av gasol i samband med avåknings och kollisioner vid halt väglag.

Transporter med farligt gods på järnväg är generellt sett väldigt säkra. De olyckor som inträffar sker främst genom urspårning eller sammanstötningar. Vid urspårning hamnar vagnarna nästan uteslutande inom en vagnslängd från banan. Som störst påverkansområde brukar ofta anges ett avstånd på 25 meter från spåret. Endast vid cirka 0,5 % av urspårningarna hamnar vagnarna längre bort. Banvallen ligger strax under planområdet

² Peter Lantz, e-post daterat 2013-10-21

PLANBESKRIVNING

varför risken för att vagnarna ska rulla långt från banan kan anses som mycket liten. Att förlägga höga hus närmare än 50 meter till farligt godsled är inte att rekommendera eftersom även sällsynta olycksscenarier bör beaktas.

Med nuvarande transportarbete på väg och järnväg är samhälls- och individrisken avsevärt lägre än uppställda acceptanskriterier. Om man trots allt vill minska riskbilden ytterligare bör allt farligt gods köras på Aspaleden och industrispåret länkas ihop utefter Aspaleden så att man slippjer dessa transporter genom centrum.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 SAMMANFATTNING MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Genomförande av planen har enligt behovsbedömningen antagits medföra betydande miljöpåverkan med avseende på landskapsbild, utsläpp av växthusgaser, trafiksäkerhet, buller samt risker vid transport av farligt gods. En MKB har därför tagits fram av Sweco på uppdrag av Peab Bostad AB. Syftet med MKB:n är att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av planen kan antas medföra.

Detaljplanen innebär att två höga byggnader tillkommer i ett centralt läge i Oxelösund. Det skapar ett nytt landmärke i staden. Förslaget innebär att ett obebbyggt område utvecklas med bostäder och möjligheter till rekreation.

För stads- och landskapsbild bedöms konsekvenserna vara små positiva. Den nya bebyggelsen kommer att vara synlig från flera håll i staden, men knyter an till en tradition av stora grepp och starkt synliga landmärken.

För trafiksäkerhet, kulturmiljö, risker vid transport av farligt gods, trafikbuller samt luft och klimat bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser. Det ökade trafikflödet från de nya bostäderna kan medföra risker för oskyddade trafikanter i korsningen mellan gc-vägen/Thams väg vid Järnvägsbron. Lämningar från historisk bebyggelse (husgrunder) tas bort, men de representerar inte några utpekade värden. Riskerna från transporter på både järnväg och riksväg 53 bedöms enligt genomförd riskanalys vara acceptabla. Området är utsatt för buller från främst trafik men riktvärden enligt avstegsfallet kan uppnås. Villabackens läge borde vara gynnsamt för alternativa och miljövänliga färdssätt, även om det är osäkert om förutsättningarna för kollektivtrafik kommer att förbättras jämfört med idag.

Planen bedöms medföra måttliga positiva konsekvenser med avseende på rekreation. Ekbacken och grönytorna i närområdet utvecklas för att förbättra förutsättningarna för bostadsnära rekreation, både för boende vid Villabacken och i övriga delar av staden. För naturmiljön medför planförslaget både små positiva och små negativa konsekvenser. Enstaka äldre träd kommer att behöva tas bort. De äldre ekarna kan dock gynnas av att ekbacken och naturmarken utvecklas för rekreativa ändamål, genom gallring och skötsel.

Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla miljömålet Ett rikt växt- och djurliv och delar av miljömålet God bebyggd miljö. Planen bedöms motverka uppfyllelsen av Begränsad kli-

PLANBESKRIVNING

matpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning samt delar av God bebyggd miljö.

7.2 MILJÖKVALITETSNORMER

7.2.1 Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

7.2.2 Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Syfte med genomförandefrågorna är att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen samt tydligt redovisa *vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen har för berörda fastighetsägare*. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

8 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.1 PLANGENOMFÖRANDE/EXPLOATERINGSAVTAL

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen.

8.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i februari 2015. Planen kan därefter vinna laga kraft, om ingen överklagar beslutet om antagande, i mars 2015.

8.3 ANSVARSFÖRDELNING

Byggherren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark samt förändring av Lokstallsvägen (sträckan från Thams väg och förbi infarten till den nya bebyggelsen) och dess anslutning till Thams väg. Kommunen ansvarar för och bekostar trafik-säker passage för gång- och cykeltrafikanter över Thams väg. Kommunen ansvarar för underhåll och iordningställande av naturmark inom planområdet.

Oxelö Energi AB ansvarar för fjärrvärme, el, avfall samt VA-nätet.

Oxelösunds kommun bär som markägare ansvar för de föroreningar som finns i marken. Vidare utredning tas fram och bekostas av exploatören.

Nödvändiga åtgärder ska tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten. Kostnaden för borttagande och sanering av de förorenade massorna regleras i markanvisningsavtalet som upprättas vid byggnationen. Om inget sådant avtal kommer till stånd bär kommunen som markägare ansvaret för kostnaderna.

8.4 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

9 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

9.1 FASTIGHETSREGLERING/FASTIGHETSBILDNING

Detaljplanen innebär att en eller flera fastigheter kan bildas inom område som betecknats med BC₁ i planen (ytan omfattar delar av fastigheterna Oxelö 8:39 och Oxelö 7:41). Planbestämmelsen g möjliggör att nödvändiga rättigheter säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tredimensionell fastighetsindelning av byggnader kan bli aktuellt. Detaljplanen tillåter detta.

Byggherren ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter inom planområdet.

9.1.1 Servitut och Ledningsrätter

Officialservitut finns för Lokstallsvägen samt för gångväg (3,5 m) och elledning.

9.1.2 Gemensamhetsanläggning

För anläggning och framtida förvaltning av gemensamma anordningar som miljöbod, gata, gård, ledningar och parkeringsanläggning förutsätts att gemensamhetsanläggning inrättas på så sätt att de fastigheter som utnyttjar anläggningen har delar i gemensamhetsanläggningen.

9.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inte några gällande tomtindelningsbestämmelser för området.

10 EKONOMISKA FRÅGOR

10.1 PLANEKONOMI

Kommunens kostnader för handläggandet av detaljplanen betalas av byggherren i enlighet med tecknat planavtal.

Byggherren bekostar dessutom genom plankonsult upprättandet av planhandlingar samt det underlag som krävs för detaljplanens framtagande.

Byggherren bekostar förutom samtliga anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark även flytt/anläggande av brandpost, erforderliga fastighetsregleringsåtgärder samt förändring av Lokstallsvägen, sträckan från Thams väg till och med infarten till bostadsområdet Villabacken.

10.2 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Anslutningsavgifter, när så behövs, för vatten, spillvatten, dagvatten, el och fjärrvärme betalas av fastighetsägaren/byggherren enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Området ska anslutas till Oxelösunds stadsnät.

11 TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av VA- och dagvattenanläggningar, el och fjärrvärme ska ske i samråd mellan byggherren, Oxelösunds kommun och Oxelö Energi AB.

System för brandvattenförsörjning av byggnader (brandskyddsbeskrivning och dokumentation) ska tas fram av byggherren i samråd med Sörmlandskustens Räddningstjänst.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Eventuella kompletterande tekniska undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas och ombesörjs av byggherren.

12 KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Ekbackarna utefter riksväg 53 samt grönområdet mellan gc-vägen och Thams villa läggs fast i detaljplanen som naturområde. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området. Delar av Villabacken kommer utgöra privat mark vilket begränsar allmänhetens rätt att vistas på delar av området.

Kommunen ansvarar för underhåll och iordningställande av naturmark inom planområdet. Kommunen behöver avsätta resurser för detta.

Detaljplanen medger ingen byggrätt för de byggnader som står på ofri grund inom fastigheten Oxelö 8:39.

13 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

13.1 GENOMFÖRANDE TID

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Möjlighet finns att bygga ut området i etapper.

14 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättas av Staffan Stenvall och Helena Hansson, Sweco Architects i Västerås, i nära samarbete med tjänstemän inom Oxelösunds kommun, Oxelö Energi AB samt Sörmlandskustens Räddningstjänst. Flera konsulter har bidragit med underlag till detaljplanen. Dessa är: Comarc Arkitekter AB, ÅF Infrastructure AB, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB och Sweco (Infrastructure, Environment och Architects).

Oxelösund 2014-11-03

Samy Abu Eid
Planarkitekt, Oxelösunds kommun

Staffan Stenvall
Arkitekt SAR/MSA, SWECO