



Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för del av Stjärnholm 5:37
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Gång- och cykelvägen mellan Hagtornsvägen och Tranbärsvägen, här sedd från öster, föreslås bli lokalgata för ny bebyggelse, på vänster sida.

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

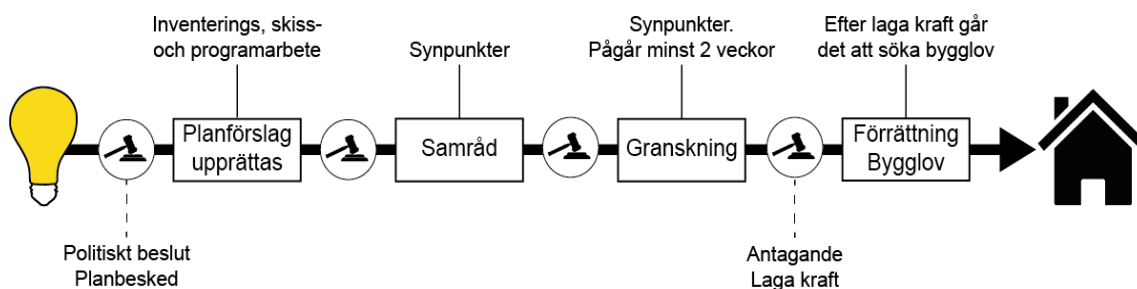
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

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 normalt planförfarande, se illustration nedan.



1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheterna för att komplettera befintlig bebyggelse i området med ytterligare bostäder. Planen kommer tillsammans med kvarteret Körsbäret 1 direkt norr om planområdet binda samman Hagtornsvägen med Tranbärsvägen. Gång-/cykelvägen i norr byggs om för att fungera som en lokalgata.

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Byggrätter för bebyggelse med en högsta nockhöjd på 8 meter skapas längs med en befintlig gång-/cykelväg som löper mellan Hagtornsvägen och Tranbärsvägen. Strukturen följer den befintliga i området.
- Gång-/cykelvägen breddas för att möjliggöra angöring för tillkommande bostäder.
- En av kommunens gröna kilar som löper genom området blir smalare men säkerställs genom att södra delen av planområdet ges användningen Natur.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1 000 (A3) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Granskningsutlåtande

Utredningar

Till planen hör följande utredningar:

- Naturvärdesinventering daterad 2018-11-05

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, antagen 2018-06-13. Detaljplanen bedöms inte strida mot andra lagar och förordningar eller föreskrifter, vad gäller lämplig markanvändning eller mot bevakning av riksintressen.

Bakgrund

Detaljplanen för Hagtornsvägen är inte helt utbyggd på västra sidan. Det kvarvarande området fastighetsbildades som Körsbäret 1 under 2017. Kommunstyrelsen beslutade 2018-01-31 att ansöka om planbesked för upprättande av en ny detaljplan för bostadshus för området direkt söder om Körsbäret 1. Markområdet betecknas i gällande detaljplan som park eller plantering. Mark- och exploatering har gjort bedömningen att området kan lämpa sig för bostäder och har begärt planbesked genom kommunstyrelsen.

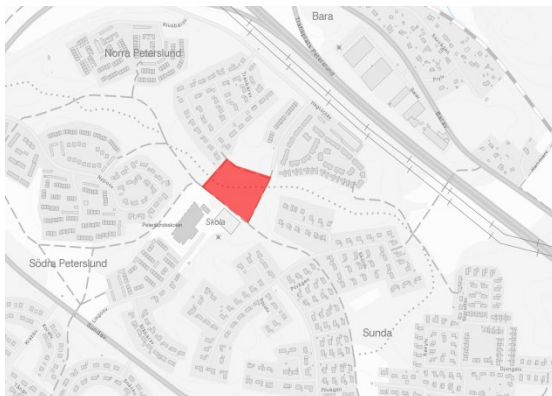
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav 2018-03-21 positivt planbesked och gav Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett planförslag.

2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet ligger i stadsdelen Peterslund, direkt nordost om Peterslundsskolan. Planområdet gränsar till och nås från Hagtornsvägen och Tranbärsvägen.

Planområdet är cirka 17 000 kvadratmeter stort.



Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar en del av fastigheten Stjärnholm 5:37 som är en av kommunens största fastigheter och ägs av Oxelösunds kommun.

3 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Oxelösunds kommun 2030, antogs av kommunfullmäktige 2018-06-13. Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden.

Översiktsplan 2030 pekar ut Peterslund och Sunda som ett område där grönytor mellan bostadsområden bör undersökas för förtätning. Hänsyn ska tas till områden som ingår i grön kil. Översiktsplanen uttrycker en önskan om ett ökat tillskott av flerbostadshus i stadsdelen för att främja en blandning av boendetyper.

Detaljplaner

Planområdet omfattar detaljplanerna 0481-P78/1, 0481-P80/2 och 04-OXS-130. Samtliga påverkade ytor är planlagda för Allmän plats, Park eller plantering.

Andra styrdokument och kommunala beslut

Planeringen för bostäder ska ta hänsyn till det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet antaget 2013-12-18 och reviderat 2016-06-08. Här framgår att den minst förekommande upplåtelseformen förordas vid kompletteringsbyggnad, detta för att motverka boendesegregation. Området har idag ett varierat utbud av ägande-, bostads- och hyresrätter.

Riksintressen

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

Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Enligt MB kap 6 § 7 ska omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan redovisas i beslutet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Omständigheter som talar för:

- Området ligger i en av kommunens gröna kilar

Omständigheter som talar mot:

- Området ligger på behörigt avstånd från riskkällor.
- Området saknar rödlistade arter och skyddad natur
- Området saknar kulturvärden
- Exploateringen förväntas inte bli omfattande
- Planeringen förväntas inte strida mot nationella mål eller riksintressen.
- Planen kommer inte innebära verksamheter som behöver tillståndsbedömas.
- På platsen har det inte tidigare funnits miljöfarlig verksamhet.

4 Förutsättningar

Området idag

Området är idag skogbevuxet med höjdvariationer på mellan 11 och 19 meter över havet. I områdets norra delar förekommer berg i dagen. De södra delarna är mer sankta med yngre skog och består av morän och glacial lera. Genom området går ett par upptrampade stigar, en i nord-sydlig riktning och en i öst-västlig. Området används idag som utflyktsmål för den närliggande skolan.

Området kantas av gång/cykel-banor i samtliga väderstreck.

I sydväst finns Peterslundsskolan, i nordost Hagtornsvägen och nordväst Tranbärsvägen.



Hagtornsvägen sedd från planområdet, Tranbärsvägen sedd från planområdet samt en av stigarna som löper genom området.

Områdets historia

Historisk information om planområdet är knapphänt. Historiska kartor visar att området även tidigare utgjorts av skog. Bostadsområdena vid Nyängen och södra Peterslund byggdes 1975-1976 och den norra delen åren kring 1980. Peterslundsskolan invigdes 1978 och ersatte då delvis de provisoriska skolpaviljongerna vid Tallbacken i Sunda.

Fornlämningar

Det aktuella planområdet skulle kunna vara platsen för en förhistorisk boplat, även om det saknas indikationer på detta. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Skyddsrum

Skyddsrum finns vid Peterslundsskolan och inne i bostadsområdet vid Hagtornsvägen.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Peterslundsskolan med F-6. Till Sunda centrum är det 700 meter via gång-/cykelväg. Med bil är avståndet 3 kilometer. Till Oxelösunds centrum är det 5 kilometer. Planering pågår för att etablera en ny förskola i området.

Gator och trafik

Hagtornsvägen och Tranbärsvägen avslutas båda vid planområdet. Båda gatorna trafikeras endast av de som bor i området vilket medför mycket låg trafikintensitet. Någon trafikmätning bedöms inte nödvändig.

Hållbara resor

Närmaste busshållplats är Lingonvägen cirka 500 meter från planområdet. Oxelösunds cykelvägnät är väl utbyggt men planområdet ligger förhållandevis långt från kommunens arbetsplatser. Kommunen är dock så pass liten till ytan att det även härifrån finns goda möjligheter att resa hållbart.

Mark och vegetation

Området är kuperat med berg i dagen framförallt i de norra delarna. I övrigt består området av i huvudsak barrskog i norr och tät blandskog i söder. Platsen ingår i en av kommunens gröna kilar och det är viktigt att kilen inte bryts. Peterslundsskolan använder skogen för pedagogisk verksamhet och fri lek. Även ett annat skogsområde i anslutning till skolan används för dessa ändamål.



Bild in i planområdet från gångvägen i väster som bildar planområdets västra gräns.

Området har tidigare korsats av Sörmlandsleden, en sträckning som nu är omdragen. Stigar ansluter till befintliga gång- och cykelvägar och fortsätter i vissa fall vidare in i andra grönområden.

Inför arbetet med detaljplanen har en naturinventering utförts av Calluna AB. Vid inventeringen avgränsades totalt 2 områden med visst naturvärde, den lägsta nivån av naturvärdeklass som ändå innehåller ett värde. De två områdena är dels en blandskog med enstaka äldre träd i områdets södra delar, dels en hållmarkskog direkt norr om blandskogen. I inventeringen har även tre äldre träd pekats ut, två ekar och en sälg, samtliga belägna utanför föreslaget område för exploatering.

Vid en exploatering inom området är det viktigt att en korridor med tallskog och eventuellt ekinslag i öst-västlig riktning sparas genom området, för att på så sätt bibehålla funktionen som grön kil i trakten.



Karta med grönkilen markerad med grönt. Detaljplanerad mark för bostäder överlappar delvis (ljusgrönt).

Geotekniska förhållanden

Planområdet består i norr av urberg och i söder av morän och lera. Grundläggningsförhållandena i den norra delen förutsätts vara goda.

Radon

Radonkartläggning är gjord 2019 på kommunövergripande nivå baserat på jordart. Kvartersmarken innehåller i huvudsak berggrund – normalradonmark.

Buller

Området ligger på behörigt avstånd från bullerkällor.

Risk och säkerhet

Området ligger inte inom riskområde för höga vattenstånd eller översvämning. En lågpunkt finns dock på fastigheten Körsbäret 1 direkt norr om planområdet. Farligt gods transporteras 300 meter från planområdet. Bortom 150 meter krävs ingen åtgärd.

Friytor

Området har god tillgång till natur för rekreation och lek. Naturens betydelse som närströvsområde har belysts i flera kommunala inventeringar. Närmaste kommunala lekplats finns vid Sunda centrum cirka 700 meter från planområdet. På kvällar och helger kan Peterslundsskolans lekutrustning utnyttjas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el, tele, bredband finns i anslutning till kvartersmarken. Fjärrvärme finns söder om planområdet. Dagvattenledning finns i Tranbärsvägen och i Hagtorsvägen, strax utanför planområdet. Inom planområdet ligger dessa i gång-/cykelvägarna. Avfall ska hanteras enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

5 Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär i huvuddrag att:

- Byggrätter för bebyggelse med en högsta nockhöjd på 8 meter skapas längs med en befintlig gång-/cykelväg som löper mellan Hagtorsvägen och Tranbärsvägen. Strukturen följer den befintliga i området.
- Gång-/cykelvägen breddas för att möjliggöra angöring för tillkommande bostäder.
- En av kommunens gröna kilar som löper genom området blir smalare men säkerställs genom att södra delen av planområdet ges användningen Natur.

Föreslagen struktur, bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en förlängning av befintlig bebyggelse längs med Tranbärsvägen. Planen är öppen för både villor och sammanbyggda hus.

Huvudbyggnader föreslås placeras indragna minst 4 meter från gata och gång/cykelväg för att knyta an till befintlig struktur. Detta säkerställs med korsmark. Mot allmän plats – Natur föreslås mellan 1,7–2,5 meter prickmark. Syftet är att skjuta in bebyggelsen lite på fastigheterna för att bidra till att skapa en buffert mot naturen. Områdets glesa skog är optimalt för att skapa fastigheter med naturinslag.

Högsta utnyttjandegrad för sammanbyggda hus föreslås till 40 % av fastighetsarean (e_1). Kvartersmarken i detaljplanen är 3610 kvadratmeter. För sammanbyggda hus blir byggrätten cirka 1440 kvm byggnadsarea sammanlagt om all kvartersmark ingår i fastigheten.

För friliggande hus föreslås att högsta utnyttjandegrad är 270 m² BTA (e_2) och 210 m² BYA (e_1) per fastighet. I byggrätten ska komplementbyggnad räknas in. Det möjliggör en hög grad av flexibilitet i vilken form av hus som kan byggas på platsen.

Exempel på byggnation som möjliggörs:

Enplanshus (max 210 m ²)	150 m ² huvudbyggnad	60 m ² komplement
Enplanshus (max 210 m ²)	180 m ² huvudbyggnad	30 m ² komplement
Tvåplanshus (max 270 m ²)	105+105 m ² huvudbyggnad	50 m ² komplement
Tvåplanshus (max 270 m ²)	160 + 70 m ² huvudbyggnad	40 m ² komplement

På detta sätt ges planområdet en flexibel utformning med flera möjliga exploateringar. Planområdet är cirka 110 meter brett. Inom det ryms exempelvis 4 villatomter liknande de på Tranbärsvägen eller 14 radhus liknande de på Hagtorsvägen. För att säkerställa att området inte bebyggs med färre friliggande hus än 3 sätts största fastighetsstorlek till 1300 kvadratmeter för friliggande hus. Likväl ska inte områdes bebyggas med allt för små fastigheter varför minsta fastighetstorlek för friliggande föreslås till 800 m². Maximal exploatering med villor blir då 4 stycken.

Högsta nockhöjd är satt till 8 meter vilket innebär möjlighet att bygga två våningar. Nivån för färdigt golv ska vara minst +0,2 m. över lokalgatans körbana mätt vinkelrätt mot entrén.

Längs med den östra gång-/cykelvägen sätts 2 meter av som natur på grund av befintliga ledningar och lyktstolpar. Tillsammans med ett 1,7–2,5 meter brett prickmarks-område bildar området en mellan 4 och 5 meter bred buffert mot gång-/cykelvägen.

Föreslagen trafik, vägstruktur

Befintlig gång-/cykelväg mellan Tranbärsvägen och Hagtornsvägen breddas för att möjliggöra tillfarter till planområdets bostäder. Övriga gång-/cykelvägar i området bevaras. Parkering ska ordnas på den egna fastigheten. Tillfart till fastigheten/fastigheterna bedöms inte nödvändig att reglera i detaljplanen, för olika delar av planområdet kan den ske från olika håll. Det naturliga är att boende i den västra delen använder Tranbärsvägen och östra delen Hagtornsvägen.

Från Tranbärsvägen och Hagtornsvägen bör en separerad gång/cykel-väg anläggas längs med lokalgatans södra sida för att skapa trygga transportvägar mellan bostad och den närliggande skolan. En trottoar kan även hindra dagvatten från att nå fastigheterna.

Gatans höjd ska bibehållas för att skydda området mot angränsande lågområde. Eftersom gatan ligger på mellan +17 och +18 meter och lågområdet norr om gatan ligger på mellan +15,8 och +16,5 bedöms det som tillräckligt med dagens gatuhöjd.

Föreslagen natur, rekreation

Ett 32,5 meter djupt markområde med befintlig natur avsätts som kvartersmark, något smalare än för de befintliga fastigheterna på Tranbärsvägen. Minskningen av kvartersmarken innebär att väst-östliga grönkilen blir mellan 57 och 85 meter bred. Åtgärden syftar till att minska intrånget i grönkilen, samtidigt som bestämmelse för skydd av träd på kvartersmark (n_1) bedöms kunna utgå vilken underlättar för framtida exploateringen.

Träd inom kvartersmark bör sparas om möjligt. Detta för att bebyggelsen inte ska upplevas lika påträngande i naturen samt för att skapa tomter med naturinslag. De träd som kan sparas kommer bidra med viktiga ekosystemtjänster i ett förändrat klimat, till exempel genom nyttor som skuggning och bidrag till dagvattenreglering.

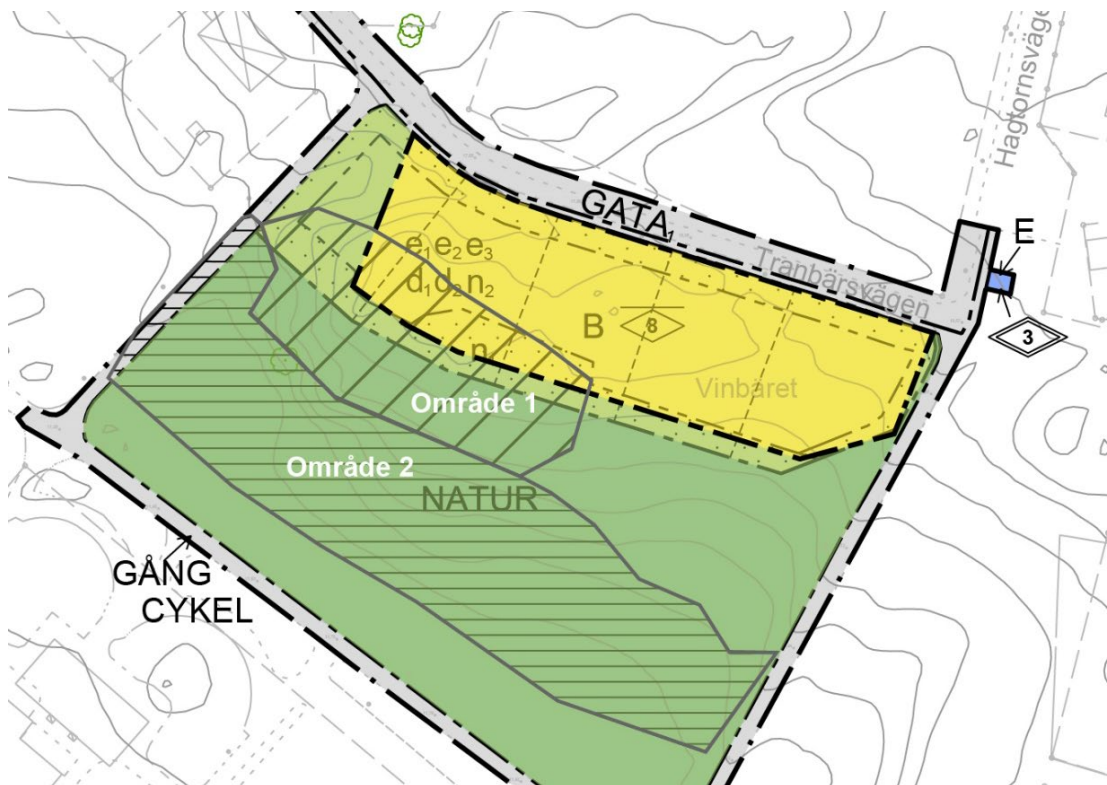


Illustration av kvartersmarkens utbredning i förhållande till de två utpekade naturvärdesområdena (skrafferade ytor i grått). 92 % av de utpekade naturvärdena (Område 1+2) ligger inom markanvändningen NATUR. Med ljusgrön färg (ljusgrönt + gult) syns kvartersmarken tidigare utbredning i granskningversionen, mark som nu är NATUR-mark.

Ingreppet i skogen innebär försämrad möjlighet för Peterslundsskolan att använda den för pedagogisk verksamhet och lek. De största värdena för detta finns i de norra delarna där bebyggelsen föreslås placeras. Tillgången till skog i närheten till Peterslundsskolan är dock fortsatt mycket god. Åtgärder inom Naturområdet kan göras för att skapa bättre förutsättningar för naturpedagogik inom detta.

I kommunens översiktsplan "Oxelösund 2030" framgår att exploatering i en grön kil ska kompenseras. Exploaterings inverkan på rekreativsmöjligheter och naturvärden ska därför kompenseras genom att befintliga värden inom Natur förstärks och skyddas. Exempelvis kan utpekade träd frihuggas, en ny stig i öst-västlig riktning anläggas för att bibehålla det rekreativa sambandet i den riktningen och åtgärder för att främja lövbrynet mot GC-vägen i söder genomföras. Den södra delen av planområdet består delvis av tät blandskog där viss gallring skulle främja användandet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Dagvatten bedöms dock kunna omhändertas lokalt genom att inte hårdgöra yta och spara vegetation. Takavvattning kan ske till magasin (tunnor eller dylikt), inte minst som en dricksvattensbesparande åtgärd. Grusade gångytor och grönytor kan också utgöra ett effektivt system för rening och fördröjning av takvatten. Maximalt 50% av fastighetsarean får hårdgöras, i detta inkluderas den plats byggnaderna tar på marken. Syftet är fördröjning och infiltration.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde Marsviken vars ekologiska status bedöms som måttlig. Problemen består främst av övergödning. Till Marsviken är det 1 km. Avrinning sker i sydvästlig riktning, ner mot Peterslundsskolan. Planförslaget bedöms inte påverka Marsvikens ekologiska status.

Teknisk försörjning

Vid en exploatering inom området behöver teknisk infrastruktur förstärkas. Med anledning av det så skapas ett E-område i anslutning till den befintliga vändplanen på Hagtornsvägen för att möjliggöra transformatorstation eller liknande. Marken övergår från användningen Natur till E-område, teknisk anläggning med preciseringen transformatorstation. Högsta totalhöjd för anläggningen är 3 meter.

6 Detaljplanens genomförande

Tidplan

Beslut om samråd	November 2018
Beslut om granskning	Augusti 2019
Antagande MSN	Januari 2020

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

Kompensationsåtgärder för ingreppen inom naturmarken kan inte regleras i plankartan. Det är upp till kommunen att genom samverkan mellan beställaren Mark & exploatering, Miljöenheten och Gata & parkenheten att tillsammans se till att kompensationsåtgärder genomförs. Ett resonemang om lämpliga kompensationsåtgärder förs under Planförslag på sida 11.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Namnsättning

Kvarternamn för området föreslås av kommunens namngrupp bli Vinbäret. För lokalgatan föreslås Tranbärsvägen passera området mot Hagtornsvägen. Hagtornsvägen förlängs en bit in i planområdet, ned mot cykelvägen i sydlig riktning.

Adresser för området föreslås börja på nummer 50 eller högre och ha jämna siffror.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, elnät, fiber och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Exploatören bekostar anslutning.

Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration, magasinering och fördröjning.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Camilla Norrgård-Sundberg
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt

Göran Deurell
Planarkitekt