

2003 -09- 1 8

DNR C5/2001

Dnr: 402-8498-2003

81-4-015

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN BARKEN 1 (RAMDALSHÖJDEN), I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning daterad maj 2003

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad maj 2003

Genomförandebeskrivning daterad maj 2003

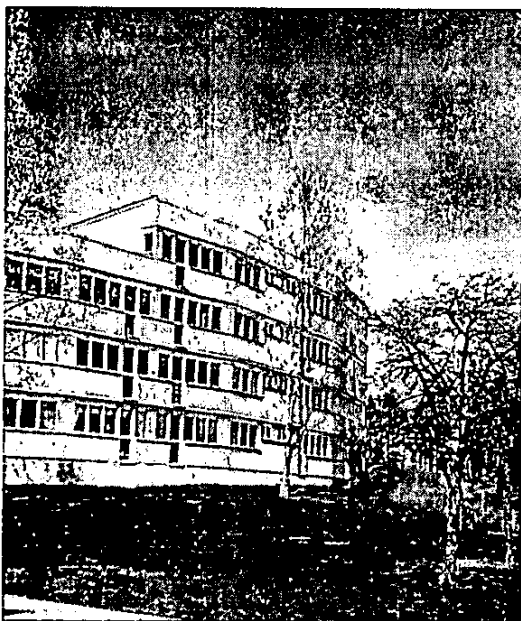
Illustration

Fastighetsförteckning daterad juni 2003

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området har varit bebyggt med bostäder, flerbostadshus i mellan två och fyra våningar. Husen var av samma typ som de befintliga bågformade husen väster om Ramdalsvägen.

Huskropparna revs 1997.



Närliggande hus på Ramdalshöjden

Under 1999 väcktes frågan om att bygga några småhus i de centrala delarna av Oxelösund och den aktuella fastigheten redovisades som ett av de möjliga områdena, redan planlagda för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen syftar till att anpassa intentionerna för området efter det aktuella projektet. Det handlar om att bygga småhus istället för flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger sydost om korsningen Björntorpsvägen – Ramdalsvägen, gränsar åt öster mot befintlig villabebyggelse och åt söder mot ett befintlig parkeringshus, en bollplan och en gång- och cykelväg. Fastigheten Barken 1 omfattar en areal av 28400 m². Planområdet omfattar en areal av ca. 36000 m², inklusive omgivande gator.

Markägoförhållanden

Fastigheten Barken 1 ägs av Oxelösunds kommun. Fastigheten 8:20, som omfattar omgivande gator samt området som betecknas NATUR på plankartan ägs av Oxelösunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan, Översiktsplan för Oxelösunds kommun (ÖP 2001), betecknas planområdet **B – Bebyggelse**. Beteckningen omfattar områden som i stort sett redan är bebyggda men har stor outnyttjad utvecklingspotential. Marken kan komma att tas i anspråk för ytterligare bebyggelse för boende, kontor, handel, service eller anläggning av tillhörande park.

Inom områden med beteckning **B** (bebyggelse) skall blandning av funktioner eftersträvas genom komplettering eller förtätning.

Översiktsplanen anger Rekommendationer för sådana områden enligt följande

”Framtida planeringsåtgärder för komplettering eller förtätning skall inte föregripas av tillstånd för åtgärder som kan försvåra genomförandet. För varje åtgärd utanför plan eller i strid med gällande plan bör lämplighetsprövning ske genom detaljplaneläggning.”

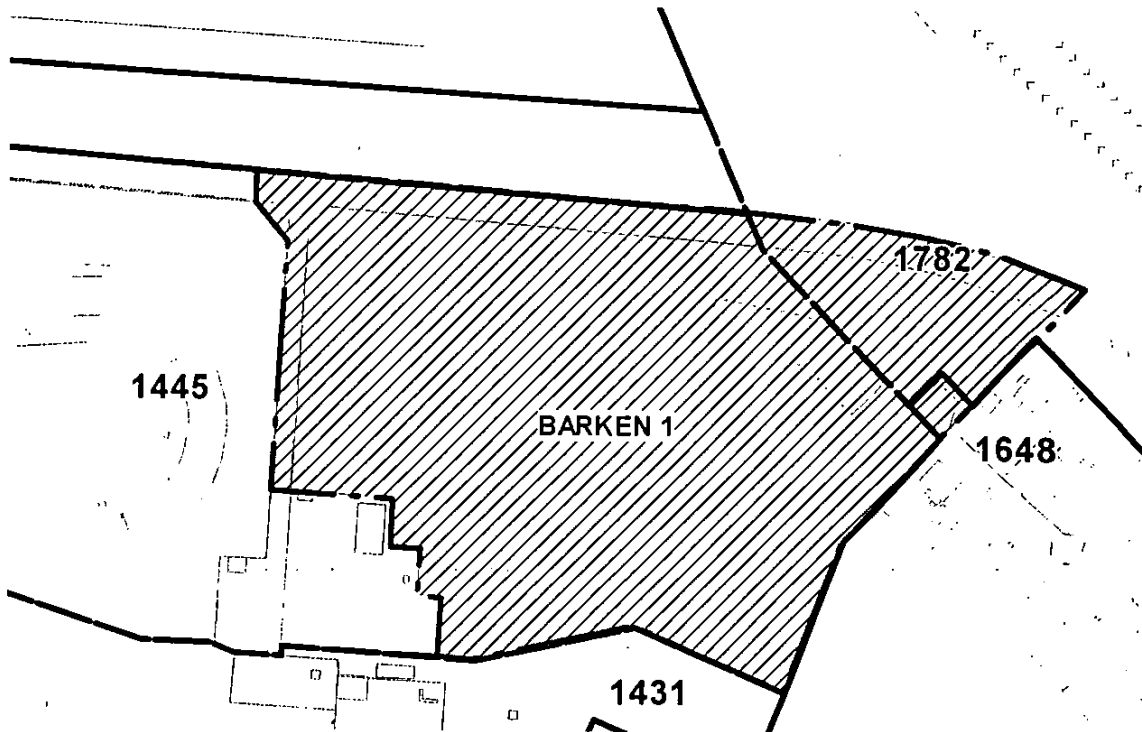
”Nya byggnader, anläggningar, ändrad användning av befintliga eller ny fastighetsbildning kan endast tillåtas om de är förenliga med den gällande detaljplanens intentioner eller efter lämplighetsprövning genom planläggning.”

Detaljplaner, och angränsande planer

För största delen av planområdet gäller stadsplan nummer 1445, fastställd 1966 – 08 – 24. Den aktuella fastigheten är betecknad som område för bostadsändamål, med byggrätt anpassad till den bebyggelse som fanns där mellan 1967 och 1997, då fyra flerbostadshus revs. Planen kommer att fortsätta gälla för området omedelbart väster om planområdet.

Två mindre delar av det aktuella planområdet omfattas av detaljplan 1782, antagen 1995 och av stadsplan nummer 1648, fastställd 1971.

Mot både söder och norr angränsas området av plan nummer 1431, fastställd 1966.



Kartan visar det aktuella planområdet samt nummer på gällande och angränsande planer

Övriga kommunala beslut

Den 13 september 2000 fattade SBN (Samhällsbyggnadsnämnden) beslut om:

- att uppdra åt Bygg- och Miljöenheten att upprätta ett förslag till detaljplan för rubricerat område.

Program för planområdet

Ett program togs fram och har varit utsänd på samråd mellan 2000-10-20 och 2000-11-17. Vid samrådstillfället inkom synpunkter från fastighetsägarna på Skotet 6 och Taljan 2, Bygg- och Miljöenheten (Miljö), Oxelö Energi. Synpunkterna berör närheten till den befintliga bebyggelsen, behovet av att transportera bort material från den tidigare bebyggelsen och eventuellt nyttjande av befintlig elnät.

Svar utan erinran inkom från Telia och Länsstyrelsen.

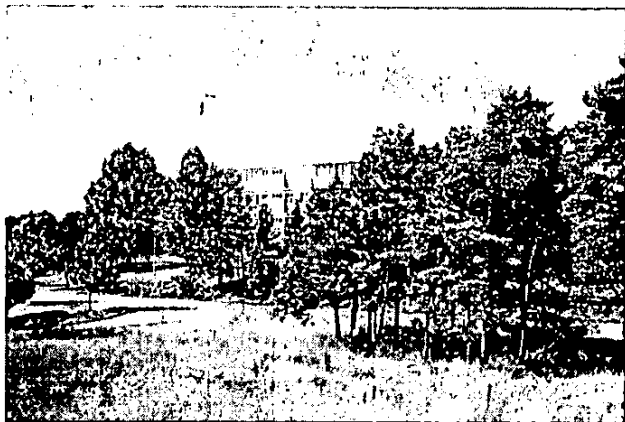
Förenlighet med Översiktsplanen

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med Översiktsplanens intentioner. Planförslaget anses inte strida mot andra lagar eller föreskrifter vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation

Området har varit bebyggt. Två naturpartier finns vid fastighetens nordvästra hörn och omedelbart om fastighetsgränsen mot nordost. Dessa föreslås att bevaras och anses uppfylla en viktig funktion för inramning av området och som avskärmning från huvudgatan (Björntorpsvägen).



Befintliga naturpartier som avskärmning mot gatan.

Topografin är inte den ursprungliga, utan snarare resultat av rivningen och återställningen, vilket ger ett mönster som skulle kunna användas som avstamp för den blivande bebyggelsestrukturen.

Unga träd har planterats vid återställningen av terrängen. Dessa unga träd kan inte betraktas som särskilt värdefulla, men utgör en resurs som kan tas tillvara i den fortsatta planeringen.

- Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

- Gator, parkering, angöring, utfart

Fastigheten trafikmatas från Ramdalsvägen (lokalgata), som är en återvändsgata som ansluter till Björntorpsvägen. En ny lokalgata trafikförsörjer de blivande villafastigheterna och ansluter även till Björntorpsvägen i planområdets nordöstra del, där en stor parkeringsyta tillhörande den tidigare bebyggelse hade in / utfart. Infarten kan byggas med sådan beläggning som tydligt markerar övergången, t ex plattor eller gatsten, för att betona Björntorpsvägens (H-GATA) överordnad roll i gatunätet.



Ramdalsvägen och garagenerfarten

Det parkeringsbehov som den kommande bebyggelse genererar bör täckas inom planområdet. Enligt det föreliggande förslaget skall vid varje fastighet finnas en uppställningsplats för bil och en carport eller garage.



Garagenerfart

In- och utfarterna till de blivande fastigheterna samordnas. En nerfart till suterränggaraget i fastigheten Barken 2 finns inom planområdet. Nerfarten behålls och ett servitut skapas. Även en fastighetsreglering kan bli aktuell.

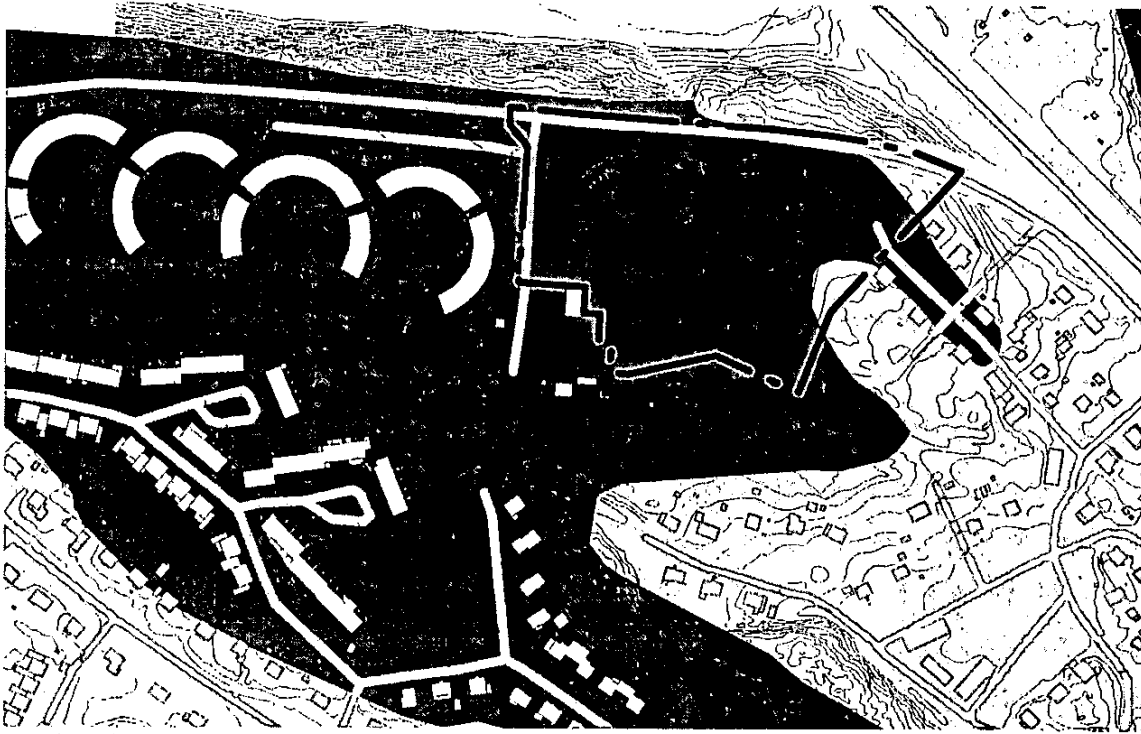
Området genomkorsas av gång- och cykelstråk i både nordsydlig och östvästlig riktning. Den nordsydliga gång- och cykelvägen anpassas till den tilltänkta fastighetsstrukturen och den östvästliga som löper vid området södra kan behållas.



Gång- och cykelväg vid planområdets södra gräns.

- Geotekniska förhållanden

Den översiktliga jordartskartan visar att marken består av berg av okänd blockighet. Detta tyder på att de ursprungliga grundläggningsförhållandena är gynnsamma.



Jordartskarta över planområdet. De mörka fälten visar berg och de ljusa lera.

En ny grundundersökning har tagits fram i syfte att kartlägga förekomsten av och strukturen i rivningsmassor och husgrunder från den tidigare bebyggelsen. Undersökningen daterad februari 2003 togs fram av Sweco VBB AB i Nyköping.

Den till undersökningen tillhörande utlåtande beskriver följande:

Planerad nybebyggelse kommer att grundläggas delvis inom områden där hus med källare har varit samt över gamla asfalterade tillfartsvägar som idag är övertäckta.

Tre alternativa sätt att hantera grundläggning rekommenderas, alternativen har rangordnats.

1. Planlägg ej utbyggnad inom område där äldre byggnader har haft källare.
2. Gamla källarväggar urgräves och återställes med friktionsjord som packas väl.
3. Fyllningen i de gamla husgrunderna packas med vibrovält minst 10 ton.

En mer detaljerad redovisning av dessa alternativ återfinns i den geotekniska undersökningen.

- Radon

Ingen undersökning om förekomst av markradon finns inom kommunen. En kommunomfattande undersökning bör på sikt tas fram. Inga särskilda mätningar finns gjorda för området.

För att säkra tillämpningen av den lämpligaste teknik vid grundläggning skall en markradonundersökning utföras efter det att rivningsmassor har schaktats från platsen.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

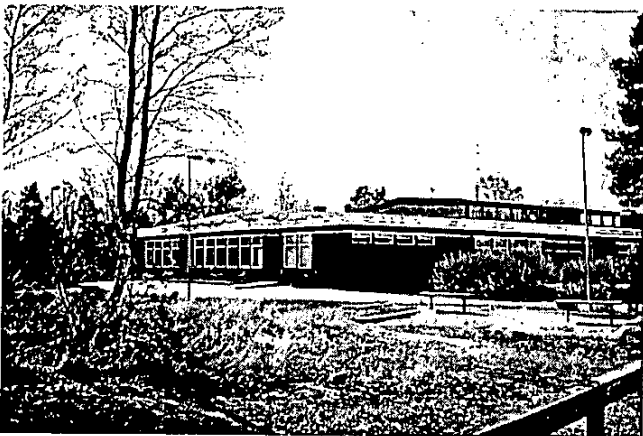
- Bostäder

Planområdet avses att bebyggas med enbostadshus i en eller två våningar. Enligt föreliggande förslag kommer området att styckas av i 23 fastigheter som får byggrätter omfattande en byggnadsarea (BYA) av 25 % av fastighetsarea, dock högst 200 m².

Beteckningen BK₁ innebär att byggnaderna skall användas för bostadsändamål och att högst 40 m² av lägenhetsytan kan användas för kontor.

- Offentlig service

Förskola finns omedelbart söder om planområdet. Skola för årskursen 1-5 finns inom ca. 500 meters gångavstånd och för årskurserna 6-9 på ca 900 meters gångavstånd. Bibliotek finns vid Järntorget, ca. 1 kilometers gångavstånd, och Vårdcentral inom ca. 800 meters gångavstånd. Idrottsplats och badhus finns inom ca. 800 meters gångavstånd.



Förskola som ligger direkt söder om planområdet.

- Kommersiell service

Affärer, både livsmedel och andra, finns vid Oxelösunds Centrum, ca. 1 kilometers gångavstånd. En mindre närbutik finns inom 500 m gångavstånd.

- Tillgänglighet

De gällande tillgänglighetsnormerna skall följas på både tomter och byggnader. Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfyllas.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsområdet för Oxelösunds kommun och vid nybyggnation skall det undersökas om skyddsrum skall byggas.

Friytor

- Lek och rekreation

Inga gemensamma ytor för lek planeras inom området.

- Naturmiljö

Söder, norr och nordväst om planområdet finns det skogsdungar och mindre naturpartier. Inom en radie av 1,5 km finns det två stora promenadområden, Femöre och Jogersö. Badplats finns inom 700 meters gångavstånd.

Störningar

Området är genom sitt läge inte påverkat av störningar från varken industri eller hamnverksamhet. Dock kan bullerstörningar från trafiken på Björntorpsvägen förekommer och därför skall en bullerplank med en höjd av högst 1,5 meter över vägbanan avskärma området från vägen. Bullerplanket skall lämpligen utformas omsorgsfullt och färgsättas som tillhörande ett bostadsområde.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Anslutning kommet att ske från sydost och ett s.k. u-område skapas för att säkra försörjningen. I övrigt följer ledningarna gatorna inom området.

- Elförsörjning

Området är tänkt att anslutas till elnätets befintliga kablar vid den f.d. panncentralen, söder om planområdet. Vad avser gatubelysning skall anslutning ske till den befintliga belysningen vid Ramdalsvägen.

- Värme

Området kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Inom detaljplaneområdet är vedeldning tillåten endast i miljögodkänd eldstad. I de fall fastigheten till stor del värms upp med vedeldning skall eldstaden vara ansluten till en ackumulatortank.

- Avfall

Utrymme för hushållsavfall anordnas i direkt anslutning till respektive bostad. Fastigheterna inom planområdet skall vara utrustade med tillräckliga och ändamålsenliga utrymmen för att möjliggöra en långt gången sortering av de olika avfallsfraktionerna utan risk att olägenhet för människors hälsa eller miljö uppstår. Närmaste avfallssorteringssation finns vid en parkeringsplats ca 400 m söder om planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Marken har redan varit ianspråktagen för bebyggelse, topografin och vegetation är resultat av återställning efter rivning och trafiken berör inte direkt några andra bostäder i omgivningen. Konsekvenserna för omgivningen bedöms vara ringa och därför redovisas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

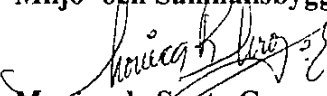
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandetid på 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft anses vara tillfyllest.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling
Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt
Ingrid Johansson, Karttekniker

Oxelösund, den 8 maj 2003
Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret



Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Redaktionella ändringar efter samråd/underrättelse**- Gator, parkering, angöring, utfart**

Infarten kan byggas med sådan beläggning som tydligt markerar övergången, t ex plattor eller gatsten, för att betona Björntorpsvägens (H-GATA) överordnad roll i gatunätet.

Teknisk försörjning**- Elförsörjning**

Området är tänkt att anslutas till elnätets befintliga kablar vid den f.d. panncentralen, söder om planområdet. Vad avser gatubelysning skall anslutning ske till den befintliga belysningen vid Ramdalsvägen.

- Värme

Området kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Inom detaljplaneområdet är vedeldning tillåten endast i miljögodkänd eldstad. I de fall fastigheten till stor del värms upp med vedeldning skall eldstaden vara ansluten till en ackumulatortank.

Oxelösund, 2003-07-11
Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret



Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Antagen av Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden 2003-08-20 § 85
Laga kraft 2003-09-15

ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN BARKEN 1
(RAMDALSHÖJDEN), I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN,
SÖDERMANLANDS LÄN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad maj 2003

Planbeskrivning daterad maj 2003

Genomförandebeskrivning daterad maj 2003

Illustration

Fastighetsförteckning daterad juni 2003

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Detaljplanen avses att hanteras enligt Plan- och Bygglagens regler för enkelt planförfarande. Området är enligt nu gällande plan avsett för bostäder och har under 30 år varit bebyggt med flerbostadshus. Planens intentioner överensstämmer med gällande översiktsplan och förslaget anses inte påverka de allmänna intressen.

Samråd beräknas pågå under juni månad och eventuellt kan detaljplanen antagas av Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden i augusti 2003.

Genomförandetid

En genomförandetid på fem (5) år anses vara tillfyllest.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Genomförande av detaljplanens intentioner sker enligt avtal.

Avtal

Ett avtal har tecknats genom Oxelösunds kommun och exploatören, som reglerar genomförande av föreliggande förslag till detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastigheten Barken 1 avses att styckas av i 23 bostadsfastigheter och en lokalgata samt ett område för gång- och cykelväg avses att regleras över till kommunens närmaste gatufastighet.

Fastighetsplan

Tidigare tomtindelning upphör att gälla i och med detaljplanens antagande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren står för genomförande av alla planerade åtgärder inom fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR**Gator, parkering, angöring, utfart**

Fastigheten trafikmatas från Ramdalsvägen (lokalgata), som är en återvändsgata som ansluter till Björntorpsvägen. En ny lokalgata trafikförsörjer de blivande villafastigheterna och ansluter även till Björntorpsvägen i planområdets nordöstra del, där en stor parkeringsyta tillhörande den tidigare bebyggelse hade in / utfart. Infarten kan byggas med sådan beläggning som tydligt markerar övergången, t ex plattor eller gatsten, för att betona Björntorpsvägens (H-GATA) överordnad roll i gatunätet.

Tekniska utredningar och åtgärder

Ledningsnätet skall byggas ut i enlighet med den nya bebyggelsestrukturen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande program

Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt

Ingrid Johansson, Karttekniker

Oxelösund, den 9 maj 2003

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret



Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Redaktionella ändringar efter samråd/underrättelse**Gator, parkering, angöring, utfart**

Fastigheten trafikmatas från Ramdalsvägen (lokalgata), som är en återvändsgata som ansluter till Björntorpsvägen. En ny lokalgata trafikförsörjer de blivande villafastigheterna och ansluter även till Björntorpsvägen i planområdets nordöstra del, där en stor parkeringsyta tillhörande den tidigare bebyggelse hade in / utfart. Infarten kan byggas med sådan beläggning som tydligt markerar övergången, t ex plattor eller gatsten, för att betona Björntorpsvägens (H-GATA) överordnad roll i gatunätet.

Oxelösund, 2003-07-11

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret



Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Antagen av Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden 2003-08-20 § 85
Laga kraft 2003-09-15