

## ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

### DETALJPLAN FÖR **STÅLBYN**, OMFATTANDE FASTIGHETERNA OXELÖ 7:87, 7:88 OCH 7:89 SAMT DEL AV FASTIGHETERNA OXELÖ 7:61 OCH OXELÖ 7:90, I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 22 juli 2005

Planbeskrivning daterad 22 juli 2005

Genomförandebeskrivning daterad 22 juli 2005

Illustration

Särskilt utlåtande daterad 22 juli 2005

Fastighetsförteckning daterad mars 2005

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

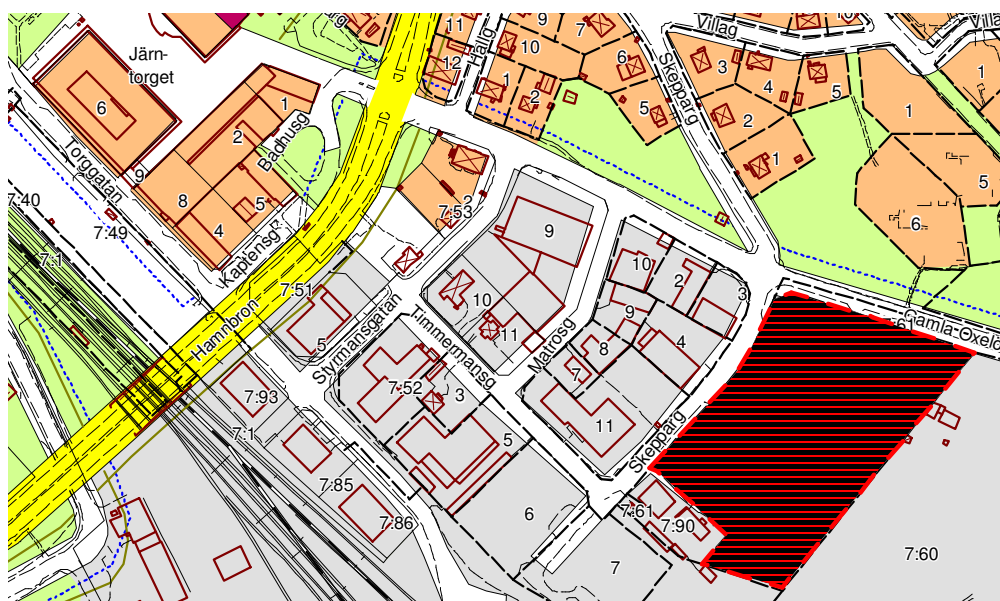
Planområdet är ett arbetsområde med blandade verksamheter. Vissa fastigheter är privatägda medan Oxelö 7:61 ägs av Oxelösunds kommun och marken arrenderas ut till verksamhetsutövare. Förfrågan har kommit av verksamhetsutövare att köpa den mark de arrenderar.

I den gällande detaljplanen, nr 1748 fastställd 6 oktober 1987, är markanvändningen avsedd för småindustri. Reglering av fastighetsindelning, byggrätter eller utformning saknas. Den tekniska försörjningen, vatten och avlopp samt el måste också lösas.

### PLANDATA

#### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i korsningen mellan Gamla Oxelösundsvägen och Skeppargatan, ca 500 m från centrum. Området är ca 20 800 kvm.



Planområdets läge och avgränsning (det skrafferade området)

## Markägoförhållanden

Oxelö 7:87, 7:88, 7:89 och 7:90 ägs av privata verksamhetsutövare. Oxelö 7:61 äga av Oxelösunds kommun och delar av marken arrenderas ut till verksamhetsutövare.

## 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.

### Detaljplaner och angränsande planer

Gällande plan för området är nr 1748 fastställd 6 oktober 1987, är markanvändningen avsedd för småindustri och hamnändamål.

Den angränsande planen åt nordväst är nr 1099, fastställd 30 juni 1961, är markanvändningen för småindustriändamål närmast planområdet. Söder om det aktuella planområdet gäller plan nr 1773, laga kraft 18 april 1991, är markanvändningen för småindustri och hamnverksamhet.

### Program för planområdet

Någon större förändring av markanvändningen kommer inte att ske i och med planläggningen och därför har inte något program arbetats fram. Den markanvändning som föreslås i planen finns redan idag men med en viss förtätning.

### Övriga kommunala beslut

Den 14 december 2004 beslutade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden:

- att uppdraga till Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för nämnda fastigheter.
- att enkelt planförfarande skall tillämpas.

Den 9 mars 2005 beslutade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden:

- att skicka föreliggande detaljplan på samråd enligt 5 kap 20 § Plan- och Bygglagen.

### Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

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

### Natur

#### - Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är eller har varit exploaterat för verksamheter. Därmed schaktat och plansprängt. I de södra delarna finns några mindre orörda områden

med natur som föreslås att bevaras för att avskärma mot hamnens verksamhet och ha kvar en grön kil i ett annat så hårt exploaterat område.

Inom kvarteret J<sub>1</sub> finns även vissa områden som är prickad mark- marken får ej bebyggas, dessa är orörda och har sin karaktär kvar som tallbevuxna hållar.

#### **- Geotekniska förhållanden**

Några geotekniska undersökningar är inte gjorda inom planområdet.

#### **- Radon**

Någon aktuell radonmätning finns inte för planområdet.

#### **- Fornlämningar**

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### **- Bostäder**

Området är idag ett arbetsområde och det finns inga bostäder. Planen föreslår inte områden för bostadsändamål.

#### **- Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Inom planområdet finns endast arbetsplatser, mycket blandade verksamheter. Arbetsområden har bestämmelsen **J<sub>1</sub>- lätt industri**. Enligt Boverkets "Bättre plats för arbete Allmänna råd 1995:5" omfattar lätt industri verksamhet som, genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter.

Bestämmelsen **e<sub>1</sub>** anger att högsta exploateringstal för hela planområdet är 7000 m<sup>2</sup>. Inom fastigheten är byggnadsarean dock högst 35% av fastighetsarean- **e<sub>2</sub>**. Inom kvarteren för lätt industri är högsta byggnadshöjden 8,0 meter. Minsta respektive största tillåtna taklutning är 11 till 27 grader. Inom planområdet skall det vara källarlösa hus- **b<sub>1</sub>**. Husens taknock skall följa fasadens längdriktning- **v<sub>1</sub>**.

Utmed Båtmanskroken finns ett **E**-område, område för tekniska anläggningar (transformatorstation).

#### **- Offentlig service**

Bibliotek och vårdcentral ligger i centrala Oxelösund, ca 500 m från planområdet. Vissa skolor finns också i centrala Oxelösund. Andra skolor i olika stadier ligger mellan 1 och 2 km från planområdet.

#### **- Kommersiell service**

Stora delar av den kommersiella servicen finns ca 500 m från planområdet, i de centrala delarna av Oxelösund.

#### **- Tillgänglighet**

Ingen förändring är planerad vad avser till de befintliga byggnaderna. Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfyllas.

## **Skyddsrum**

Planområdet innefattas i skyddsrumsområdet, efter beslut i kommunstyrelsen 1999-08-30. Detta innebär att vid nybyggnation skall det i samråd med länsstyrelsen undersökas och beslutas om skyddsrum skall byggas.

## **Friytor**

### **- Naturmiljö**

I den södra delen av planområdet finns två mindre orörda naturområden som föreslås bevaras, **NATUR**. Det är av vikt att bevara orörda naturområden i en hård exploaterad miljö.

## **Gator och trafik**

### **- Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet trafikmatas från huvudgatan gamla Oxelösundsvägen. Matas även från lokalgatan Skeppargatan och även en mindre lokalgata – föreslås att kallas Båtmanskroken.

På Gamla Oxelösundsvägen finns trottoar för gående men cyklister blandas med motortrafiken. På Skeppargatan blandas alla trafikslag på lokalgatan, ingen separering finns.

### **- Kollektivtrafik**

Busshållplats finns utmed Gamla Oxelösundsvägen, vid korsningen med Styrmansgatan och Hallgatan (mot Hamnbron).

### **- Parkering, angöring och utfart**

Parkering för personal och besökare skall anordnas inom den egna fastigheten. Antalet uppställningsplatser skall tillgodose det egna behovet.

## **Störningar**

I Naturvårdsverkets "Allmänna råd Industribuller 1978:5" redovisas riktvärden för buller för arbetslokaler för ej bullrande verksamhet. Där redovisas riktvärden för befintliga verksamheter och vid nybyggnation av verksamheter.

På plankartan finns även bestämmelsen **m**- verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

## **Teknisk försörjning**

### **- Vatten och avlopp**

Hela planområdet skall kopplas till det kommunala va-nätet. Dagens va-nät inom området är inte allmänt utan tillhör de befintliga fastigheterna. Anslutningspunkt finns utmed Skeppargatan.

Utmed fastighet Oxelö 7:89 finns ett **u**-område, tillgängligt för allmänna ledningar. Ett u-område skapas även på fastighet Oxelö 7:88 för elledning i det allmänna nätet.

### **- Värme**

Uppvärmning regleras inte i planen. Men förutsättningar finns att ansluta fastigheter i Stålbyn till fjärrvärme, under förutsättning att tillräckligt många fastigheter ansluts. Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet är vid Kaptensgatan.

**- Avfall**

Utrymme för avfall skall lösas inom den egna fastigheten. 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 miljön uppstår.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig att framskriva för planen. Den nu gällande planen hade markanvändningen för småindustri. Inom planområdet har det även funnits en högre exploatering än vad som finns idag. I denna detaljplan föreslås lätt industri som markanvändning. Lätt industri är verksamhet som, genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter. Bestämmelsen **m**, verksamheter får inte vara störande för omgivningen, gäller för hela planområdet. Bedömningen är då att någon ökning av störning, vad gäller buller, utsläpp och trafik, inte kommer att ske.

Med misstanke om markförorening så har markprover tagits och analyserats (se bifogad handling). Resultatet visar på att den översiktliga undersökningen visar på en förekomst av föroreningar på fastigheterna, men i halter som understiger det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Området kan därmed vara möjligt att utnyttja för t ex kontors- och industriverksamhet som räknas som mindre känslig markanvändning. En utökad miljöteknisk provtagning bör utföras i samband med kommande geotekniska undersökningar i området. (ur SWECO VIAK rapport för Miljöprovning Stålbyn).

Detaljplanen reglerar markanvändningen till lätt industri.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 10 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft, **a**<sub>1</sub>.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

**Oxelösund, den 25 februari 2005**  
**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Monica de Santa Cruz**  
**Stadsarkitekt**

**Sofia Larsson**  
**Planningenjör**

**REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD / UNDERRÄTTELSE**

**I Planbeskrivningen under rubrik Teknisk försörjning; Vatten och avlopp:**  
 Ett u-område skapas även på fastighet Oxelö 7:88 för elledning i det allmänna nätet.

### **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Med misstanke om markförorening så har markprover tagits och analyserats (se bifogad handling). Resultatet visar på att den översiktliga undersökningen visar på en förekomst av föroreningar på fastigheterna, men i halter som understiger det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Området kan därmed vara möjligt att utnyttja för t ex kontors- och industriverksamhet som räknas som mindre känslig markanvändning. En utökad miljöteknisk provtagning bör utföras i samband med kommande geotekniska undersökningar i området. (ur SWECO VIAK rapport för Miljöprovning Stålbyn).

Detaljplanen reglerar markanvändningen till lätt industri.

**Oxelösund, den 22 juli 2005**

**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Monica de Santa Cruz**  
Stadsarkitekt

**Sofia Larsson**  
Planingenjör

**ANTAGANDEHANDLING  
ENKELT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR STÅLBYN, OMFATTANDE FASTIGHETERNA OXELÖ  
7:87, 7:88 OCH 7:89 SAMT DEL AV FASTIGHETERNA OXELÖ 7:61 OCH OXELÖ  
7:90, I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 22 juli 2005

Planbeskrivning daterad 22 juli 2005

Genomförandebeskrivning daterad 22 juli 2005

Illustration

Särskilt utlåtande daterad 22 juli 2005

Fastighetsförteckning daterad mars 2005

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Den 9 mars 2005 fattade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att skicka detaljplanen på samråd. Samråd pågick under perioden 12 april till 10 maj 2005.

Yttrandena som inkommit har sammanställas i ett särskilt utlåtande och tillhör antagandehandlingarna. Den 7 september 2005 kommer Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden föreslås att anta detaljplanen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Lokalgatans underhåll och genomfart måste förenklas. Kommunen avser att köpa en del (ca 730 m<sup>2</sup>), av gatan av Oxelö 7:88. Kommunen avser även att köpa en del (ca 80 m<sup>2</sup>) av Oxelö 7:90, korsningen Skeppargatan och lokalgata Båtmanskroken, så att gatans standard kan öka.

Avstyckning från Oxelö 7:61 (ca fyra nya fastigheter) kommer att ske inför försäljning.

Ledningsrätt bildas på den södra delen av fastigheten Oxelö 7:89, prickad mark med u-område (område tillgängligt för allmänna ledningar). Ledningsrätt bildas även i den nordvästra delen av fastighet Oxelö 7:88, prickad mark med u-område (område tillgängligt för elledningar i det allmänna nätet).

Befintliga gemensamhetsanläggningar, Oxelö ga:1 och ga:2 kommer att upphävas. Den första omfattar blivande lokalgata och den andra, avseende ledningsområde, kommer att hanteras med ledningsrätt.

Befintlig servitut som belastar Oxelö 7:89 till förmån för Oxelö 7:88 kvarstår.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Ekonomiska medel måste avsättas för iordningställande och underhåll av lokalgata. Vatten- och avloppsledningar samt förbindelsepunkter har studerats och kalkyl för ekonomiska medel har tagits fram. Samma gäller med elförsörjningen. Eventuell koppling till fjärrvärmenätet har utretts.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Tekniska utredningar och åtgärder**

Elförsörjning och vatten- och avloppsledningar med förbindelsepunkter har studerats och utretts. Eventuell koppling till fjärrvärme har också utretts.

Med misstanke om markförorening så har markprover tagits och analyserats (se bifogad handling). Resultatet visar på att den översiktliga undersökningen visar på en förekomst av föroreningar på fastigheterna, men i halter som understiger det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Området kan därmed vara möjligt att utnyttja för t ex kontors- och industriverksamhet som räknas som mindre känslig markanvändning. En utökad miljöteknisk provtagning bör utföras i samband med kommande geotekniska undersökningar i området. (ur SWECO VIAK rapport för Miljöprovning Stålbyn).

Detaljplanen reglerar markanvändningen till lätt industri.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande program  
Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt  
Sofia Larsson, Planingenjör  
Ingrid Johansson, Karttekniker

**Oxelösund, den 25 februari 2005**  
**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Monica de Santa Cruz**  
**Stadsarkitekt**

**Sofia Larsson**  
**Planningenjör**

### **REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE**

#### **I Genomförandebeskrivningen under rubrik Fastighetsrättsliga frågor; fastighetsbildning:**

Ledningsrätt bildas på den södra delen av fastigheten Oxelö 7:89, prickad mark med u-område (område tillgängligt för allmänna ledningar). Ledningsrätt bildas även i den nordvästra delen av fastighet Oxelö 7:88, prickad mark med u-område (område tillgängligt för elledning i det allmänna nätet).



Befintliga gemensamhetsanläggningar, Oxelö ga:1 och ga:2 kommer att upphävas. Den första omfattar blivande lokalgata och den andra, avseende ledningsområde, kommer att hanteras med ledningsrätt.

Befintlig servitut som belastar Oxelö 7:89 till förmån för Oxelö 7:88 kvarstår.

**TEKNISKA FRÅGOR; Tekniska utredningar och åtgärder**

Med misstanke om markförorening så har markprover tagits och analyserats (se bifogad handling). Resultatet visar på att den översiktliga undersökningen visar på en förekomst av föroreningar på fastigheterna, men i halter som understiger det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Området kan därmed vara möjligt att utnyttja för t ex kontors- och industriverksamhet som räknas som mindre känslig markanvändning. En utökad miljöteknisk provtagning bör utföras i samband med kommande geotekniska undersökningar i området. (ur SWECO VIAK rapport för Miljöprovning Stålbyn).

Detaljplanen reglerar markanvändningen till lätt industri.

**Oxelösund, den 22 juli 2005**  
**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Monica de Santa Cruz**  
**Stadsarkitekt**

**Sofia Larsson**  
**Planingenjör**