

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR C-SKOLAN, OMFATTANDE FASTIGHETEN FOKUS 4,
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN****PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser daterad 19 juli 2005

Planbeskrivning daterad 19 juli 2005

Genomförandebeskrivning daterad 19 juli 2005

Utformningsprinciper daterad 19 juli 2005

Illustration

Utlåtande daterad 10 oktober 2005

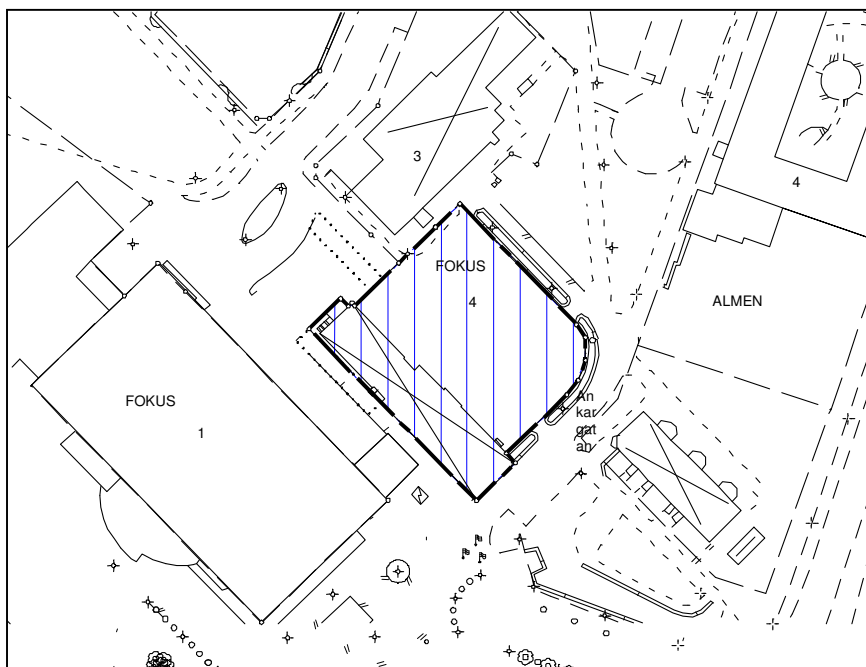
Fastighetsförteckning daterad september 2005

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighet Fokus 4, C-skolan har nyligen bytt ägare. De nya fastighetsägarna har ansökt om att göra om detaljplanen. Den gällande planen, nr 1763 laga kraft 10 oktober 1988, reglerar användningen av marken till kontor, handel och undervisning. Syftet med detaljplanen är att ge den befintliga byggnaden möjligheter till annan användning än den som nu gällande plan medger. Den nya markanvändningen föreslås bli bostäder och även kontor.

PLANDATA**Planområdets läge och areal**

Planområdet ligger i centrala Oxelösund, precis norr om Järntorget. Arealen av fastigheten tillika planområdet är 2160 m².



Planområdets läge och avgränsning

Markägoförhållanden

Fokus 4 såldes av Oxelösunds kommun i början av 2004.

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

Den gällande planen, nr 1763 laga kraft 10 oktober 1988, reglerar användningen av marken till kontor, handel och undervisning, kommunhus, telestation och parkering.

Söder om planområdet gäller plan nr 1742, fastställd 31 oktober 1986, med markanvändningen handel. Västerut gäller plan nr 1775, laga kraft 6 februari 1992, med markanvändningen bostäder i två våningar. I det omgivande området dominerar markanvändningen kontor och handel.

Program för planområdet

Något program har inte arbetats fram på grund av att planen hanterar endast en mindre fastighet där det inte kommer att ske några större förändringar. Planen hanteras med normalt förfarande och skickas ut för granskning vid två tillfällen innan antagande.

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

Marken är främst hårdgjorda asfalterade ytor för parkering. Marken sluttar svagt mot söder.

- 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

C-skolan byggdes 1904 och byggdes till 1948. Byggnaderna har använts som skola under en längre period men har sedan år 2000 stått tomma och oanvända.



C-skolan sedd från norr

Markanvändning föreslås att bli bostäder med möjlighet för kontor i bottenvåningen och i källarplanet (främst för visst lagerutrymme)- **BK₁**. Upplåtelseformen på bostäderna är tänkt att bli hyresrätt. I de befintliga byggnaderna beräknas antalet lägenheter bli cirka 13 stycken. I den nya byggrätten uppskattas det kunna byggas 4-8 lägenheter.

C-skolan med annexet

Högst tillåtna antal våningar är tre och den största tillåtna taklutningen är 27 grader. För att förstärka gårdsbildningen ska entréerna placeras mot gården. För de befintliga husen är varsamhetsbestämmelser satta, **k₁- k₅**. De reglerar att fasader skall utgöras av puts. Taket skall utgöras av ståndfalsad plåt. Balkonger med smidesräcke tillåts. Fönster och fönsterpartier skall utformas i trä lika befintliga. Skärmtak skall utformas i överensstämmelse med husens formspråk.

Ny byggrätt

Inom kvarteret i det östra hörnet finns en byggrätt för ett till bostadshus i tre våningar. Byggrättens placering ger en markering av hörnet, framhäver gårdsbildning och ger goda möjligheter för uteplatser. Största tillåtna bruttoarea (BTA- summan av alla våningsplan) är 750 m². För att fånga upp de befintliga husens formspråk finns det bestämmelser på den nya byggnadens utseende. Bestämmelserna **f₁, f₂ och f₃** reglerar att fasaden skall utgöras av puts, taket skall utgöras av ståndfalsad plåt och balkonger med smidesräck tillåts.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet. I planen föreslås att kontor tillåts i botten- och i källarplanet (främst för lagerlokaler). Största lokalarea för kontor är 750 m².

- Offentlig service

Bibliotek och vårdcentral ligger i centrala Oxelösund, ca 50 m från planområdet. Vissa skolor finns i centrala Oxelösund. Andra skolor i olika stadier ligger mellan 3 och 5 km gångavstånd från planområdet.

- Kommersiell service

Stora delar av den kommersiella servicen finns vid Järntorget, ca 50 m från planområdet

- Tillgänglighet

Tillgängligheten ska förbättras i byggnaden i form av ramper och hiss, samt andra invändiga förbättringar. Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfyllas.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Den äldsta byggnaden är mycket intressant ur kulturhistorisk synvinkel. Huvudbyggnaden byggdes 1904 och "annexet" byggdes till 1948. C-skolan innehöll ursprungligen sex lärosalar, en lärarbostad, två småskolläroinnebostäder och en vaktmästarebostad. När annexet byggdes tillkom fyra lärosalar och ett lärarrum.

C-skolans formspråk är typiskt jugend med sina välvda mjuka (organiska) former. Spritputs på fasaden. Den traditionella kulören på ett hus från jugend är rosa-gula eller grå nyanser. Även spegeldörrar och glaspartier vid entréerna är typiska. Takens stora volymer är klädda med plåt eller tegel och kan vara brutna tak med ett brant nedre fall.



Stora entrén på byggnaden från 1904

I och med de befintliga byggnadernas kulturhistoria tillkommer skyddsbestämmelserna **q**, **q₁** och **q₂**- byggnaderna får inte rivas, fasadkompositionen får ej förändras (balansen mellan fönster och entréernas utformning och storlek) och underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetsteknik.

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

- Lek och rekreation

Inom planområdet ska det anordnas uteplats till de boende inom fastigheten markerad med bestämmelsen **läplantering**.

Gator och trafik

- Kollektivtrafik

Busshållplats för kollektivtrafik i båda riktningarna finns på Torggatan ca 150 m från planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Parkering ska ske inom på planen anvisad med beteckningen **parkering**. Det beräknas kunna bli ca 14 platser.

Störningar

Viss störning kan upplevas från västra sidan om huset där det går en ramp för varuleverans ner till en mataffär. Som bullerdämpande åtgärd finns bestämmelsen att fasadkonstruktioner skall dämpa minst 30 dBA och eventuell tilläggsisolering sker invändigt. Uteplatser finns på den nordöstra sidan av huset.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Fastigheten är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kopplingspunkt finns anvisad i södra hörnet av fastigheten.

- Värme

Fastigheten är kopplad till fjärrvärmenätet.

- Avfall

Utrymme för avfall skall lösas inom den egna fastigheten. Fastigheten 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. Ett utrymme för uthus/soprum finns angivet på plankartan vid parkeringsplatsens västra del.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig att framskriva för planen. Den nu gällande planen hade markanvändningen för kontor, handel och undervisning och resterande yta för parkering. I denna detaljplan föreslås markanvändningen till bostäder, kontor i botten och källarplan med parkering. En ny byggrätt i det östra hörnet av fastigheten föreslås. Bedömningen är att någon ökning av störning, vad gäller trafik och buller, inte kommer att ske. Någon annan miljöpåverkande störning bedöms inte heller uppstå genom planläggningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För hela planområdet skall utformningsprinciperna tillämpas, **a**.

Genomförandetiden är 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft, **a₁**

Genomförandetiden är 10 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft, **a₂**.

För hela planområdet gäller även att bygglov krävs för färgsättning, **a₃**, samt bygglov krävs för alla fasadändringar, **a₄**.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling

Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt

Sofia Larsson, Planingenjör

Ingrid Johansson, Karttekniker

Oxelösund, den 19 juli 2005

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Sofia Larsson
Planningenjör

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR C-SKOLAN, OMFATTANDE FASTIGHETEN FOKUS 4,
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser daterad 19 juli 2005

Planbeskrivning daterad 19 juli 2005

Genomförandebeskrivning daterad 19 juli 2005

Utformningsprinciper daterad 19 juli 2005

Illustration

Utlåtande daterad 10 oktober 2005

Fastighetsförteckning daterad september 2005

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 16 juni 2004 om att uppdra Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för fastigheten Fokus 4, under förutsättning att planavtal tecknades med fastighetsägarna.

Den 8 juni 2005 beslutade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att skicka detaljplanen på samråd i enlighet med Plan- och Bygglagen 5 kap 20 §. Samråd skedde under perioden 20 juni till 15 juli 2005. Den 7 september 2005 kommer Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden föreslås att fatta beslut om utställning. Den kan då ske under oktober 2005. Enligt denna preliminära tidsplan kan detaljplanen antagas av kommunfullmäktige under första kvartalet av 2006.

Genomförandetid

För de befintliga byggnaderna är genomförandetiden 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. På den nya byggrätten i det östra hörnet är genomförandetiden 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det finns inga allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan de två fastighetsägarna och Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret, daterat 19 januari 2005.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Några nya fastigheter ska inte bildas. Men det finns möjlighet i framtiden att dela fastigheten Fokus 4 genom bestämmelsen e₂ där minsta tillåtna fastighetsarean är 900 m².

Ledningsrätt måste bildas för elledning och belysningsstolpe som finns i det norra hörnet av fastigheten, **u-område** på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna bekostar alla åtgärder inom tomtmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar och åtgärder

Några tekniska utredningar är ej gjorda inför planläggning. Kopplingspunkt för vatten och avlopp till fastigheten är anvisad. En elledning för gatubelysningen och en stolpe ligger inom tomtmark i det norra hörnet av byggrätten för uthus och ledningsrätt kommer att bildas för denna. Ska byggande ske på hela byggrätten för uthus måste åtgärder vidtas som flytt av belysningsstolpen och kablens bekläsning med ett rör för underhåll.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande program

Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt

Sofia Larsson, Planingenjör

Ingrid Johansson, Karttekniker

Oxelösund, den 19 juli 2005

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Sofia Larsson
Planingenjör

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING EFTER UTSTÄLLNINGEN

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar och åtgärder

Ska byggande ske på hela byggrätten för uthus måste åtgärder vidtas som flytt av belysningsstolpen och kablens bekläsning med ett rör för underhåll.

Oxelösund, den 10 oktober 2005

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Sofia Larsson
Planingenjör

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR C-SKOLAN, OMFATTANDE FASTIGHETEN FOKUS 4,
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

UTFORMNINGSPRINCIPER

Principerna skall följas vid projektering, tillståndsgivning, byggande och förvaltning inom rubricerat planområde (se Administrativa bestämmelser på PLANKARTA).

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser daterad 19 juli 2005

Planbeskrivning daterad 19 juli 2005

Genomförandebeskrivning daterad 19 juli 2005

Utförningsprinciper daterad 19 juli 2005

Illustration

Utlåtande daterad 10 oktober 2005

Fastighetsförteckning daterad september 2005

Byggnadernas formspråk

I Oxelösund finns ett fåtal byggnader kvar från 1900-talets början som har kvar sitt formspråk. C-skolan är i detta avseende mycket intressant ur kulturhistorisk synvinkel. Huvudbyggnaden byggdes 1904 och "annexet" byggdes till 1948.

C-skolans formspråk är typiskt jugend med sina välvda mjuka former. Spritputs på fasaden. Den traditionella kulören på ett hus från jugend är rosa-gula eller grå nyanser. Även spegeldörrar och glaspartier vid entréerna är typiska. Takens stora volymer är vanligtvis klädda med plåt eller tegel och kan vara brutna tak med ett brant nedre fall. Balkonger förekommer sparsamt, räckena har mjuka former i smidesjärn.

Kring sekelskiftet introducerades i Sverige den stilbildning som ute i Europa kallas l'Art Nouveau och som vi i Sverige benämner jugend. Man finner jugendhus över hela landet i städernas centrala delar. Stenstadshusens exteriörer fick en ny utformning. Fasaderna är täckta av slätputs i ljusa pastellfärger; gult, rosa och vitt. Putsen är sparsamt dekorerad med växtornamentik i skulpterade girlanger som alltid har samma färg som fasaden. Det förekommer också reliefmönster i form av smala linjer i putsen eller band av blanka kakel som fällts in i putsytan. Många hus är försedda med burspråk i mjukt välvda former. Dessa ansluter till fasadlivet i mjuka övergångar och ansluts uppåt med svängda former som ibland bryter genom taklisten. Dörrar och portomfattningar är välvda och kan vara dekorerade med växtmotiv av blomster och grenverk i reliefmönster. Fönstren på ett enskilt hus kan ha varierande bredd, 1-, 2- och 3-lufts-fönster med tvärpost förekommer. Tvärposten kan vara välvd och rutorna över den småspröjsade. Balkonger förekommer sparsamt, räckena har mjuka utsirade former i smidesjärn.

Utdrag ur boken "Så byggdes husen 1880- 1980" av Cecilia Björk, Per Kallstenius och Laila Reppen.

Principer för utformning

- Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetsteknik, och bidra med komplettering och förstärkning av byggnadernas drag.
- Jugendhus främsta kännetecken är dess välvda former, främst över fönster och entréer samt dess fönstersammansättning. Viktigt är att bevara och följa husens formspråk vid utbyggnader och att eventuella nya fönster inte bryter mot fasadkompositionen.
- Fasadmaterialet som är tidstypiskt för jugendhus är puts.
- Färgsättningen är viktig för att förstärka husets karaktär. Ljusa kulörer i tonerna gult, rosa, vitt och beige skall användas.
- Taket skall utgöras av ståndfalsad plåt vid byte av takmaterial.
- För att balkonger skall upprätthålla jugendstilen skall de utgöras av lätta konstruktioner med smäckra smidesräcken och nätta beslag.
- Vid planering av utemiljön runt husen kan det vara spännande att plocka fram husens formspråk i planteringarna och uteplatser.

Oxelösund, den 19 juli 2005
Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

Sofia Larsson
Planingenjör