

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN FEMÖRE 1:4
(Femöre etapp 1) i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2005-09-27
Illustrationskarta i skala 1:1000 samt perspektiv daterad 2005-09-27
Planbeskrivning daterad 2005-09-27
Genomförandebeskrivning daterad 2005-09-27
Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2005-09-27
Fastighetsförteckning daterad oktober 2005

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för första etappen på Norra Femöre skall bereda möjlighet till exploatering av det aktuella området med bostäder i flerbostadshus.

Norra Femöre har utpekats i översiktsplan och fördjupning av översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder. Det aktuella området blir den första etappen i utbyggnaden. Avsikten är att uppföra 4 bostadshus med sammanlagt 57 lägenheter, upplåtna som bostadsrätt.

Utbyggnaden av den första etappen Norra Femöre medför att en del av Motorbåtsvägen byggs om. Cyklande och gående bereds utrymme längs denna. I detaljplanen fastställs utformningen av Motorbåtsvägen förbi planområdet och korsningen mellan Motorbåtsvägen och Femörevägen.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger ca 1,5 km söder om Oxelösunds stadskärna, vid korsningen mellan Femörevägen/Motorbåtsvägen en bit söder om Femörebron. Området är ca 1,4 ha stort.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Oxelösunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, ÖP 2001, antagen 2002-06-19

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

Femöre betecknades som utvecklingsområde i ÖP 2001 vilket innebar att området behövde utredas ytterligare innan detaljplanering kunde påbörjas. En fördjupning av översiktsplanen togs fram mellan 2002 och 2004.

Fördjupning av översiktsplan för Norra och Västra Femöre samt Ljungholmen i Oxelösunds stad och kommun, Södermanland, antagen 2004-06-16

I fördjupningen av översiktsplanen står:

Storskaligheten bör brytas. Tillkommande bebyggelse bör vara väl anpassad till terrängen. Landskapets siluett skall inte brytas. Kanalens strand bör bebyggas småskaligt med möjlighet till allmän passage längs vattnet. *Fronten* mot kanalen skall förbättras. *Fronten* mot kanalen skall bestå av byggnation med inslag av trädgårdsvegetation. Strandlinjen bör utgöras av brygga/däck *Entréerna* vid gångbron och vägbron skall förbättras med byggnation.

Upplagen vid entrén till Femöre och upplagen väster om det stora hallområdet skall ersättas med bebyggelse. På sikt skall övriga hallområden studeras vidare för byggnation”.

Bostäder byggs på de öppna båtupplagen. I enlighet med översiktsplanens rekommendationer att blanda bostadsformer byggs flerbostadshus. Bebyggelsen skall utformas med hänsyn till hur fronten mot Marsviken och mot fastlandet påverkas av bebyggelsen.

Fördjupning av Översiktsplan, Oxelösunds grönstruktur

I den fördjupade översiktsplanen för Oxelösunds grönstruktur rekommenderas att tillgängligheten ökas till Femöre för gående och cyklister genom en särskild gång- och cykelbana. Förslagsvis genom skogspartiet norr om Fiskehamnsvägen för att sedan ledas till befintlig väg mot Södra Femöre.

Utsikter mot havet skall bevaras och nya sådana skapas, särskilt vid Västra Femöre för att markera närheten till havet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

Det finns inga gällande detaljplaner för området.

Program för planområdet

Det finns inget särskilt program upprättat för planområdet. I den fördjupade översiktsplanen har planområdet inklusive områden omkring utretts med en sådan detaljeringsnivå att kommunens bedömning är att inget särskilt program är nödvändigt.

Övriga kommunala beslut

Den 21 april 2004 fattade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslut om

- att uppdra åt Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret att upprätta ett förslag till detaljplan för rubricerat område.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med den gällande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norra Femöre. Planförslaget anses inte strida mot andra lagar och förordningar eller föreskrifter vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen.

Miljöbedömningar av planer och program

Enligt lagändring gällande från den 21 juli 2004 skall myndigheten eller kommunen som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det aktuella området är redan ianspråktagen för verksamhet, genomförande av föreliggande plan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning kommer dock att upprättas i samband med planläggning, framför allt för att dokumentera befintliga förhållande och ge underlag till detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av två plansprängda och grusade ytor som används för vinterförvaring av båtar. Mellan de plana delområdena finns en skogsdunge med berg i dagen. Den norra delen av området ligger i marknivå med Motorbåtsvägen medan den södra delen ligger på en höjd, omkring 6 m högre. Vegetationen är blandskog, i huvudsak tall, men med inslag av löv, främst björk och al.

Skogspartierna är viktiga för den yttre miljön. Den uppvuxna vegetationens karaktär skall bevaras inom planområdet.

Tillgången till tätortsnära hav, strand, skog och bullerfria miljöer utgör Oxelösunds största resurs. Femöre har alla dessa fyra egenskaper och kommuninvånarna kan snabbt och enkelt ta sig till Femöre utan att behöva åka båt eller bil. Oxelösunds kommun arbetar för att en stor del av Femöre skall kunna skyddas genom naturreservatsbildning.

Femöre klassas som riksintresse för det rörliga friluftslivet. Större delen av området klassas som mycket högt värde för naturvården och friluftslivet enligt länsstyrelsens naturvårdsprogram från 1991.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning av planområdet pågår. Undersökningresultatet har tagits fram till samrådet.

Radon

Inga radonmätningar finns för närvarande. Geoteknisk undersökning av planområdet pågår.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen föreskriver bostäder i flerbostadshus. I samråd med kommunen planerar fastighetsägaren att uppföra fyra hus, varav tre längs Motorbåtsvägen samt ett uppe på den plana ytan i söder.

Det första huset åt väster längs gatan uppförs i 4 våningar, det andra och tredje huset uppförs i 5 våningar. Huset på berget uppförs i 5 våningar. Lägenhetsstorlekarna varierar från 1:or till 5:or.

Den sammanlagda bruttoarean (BTA) bostäder är ca 6000 m², varav bottenplanet i det östra huset längs gatan kan utgöra lokalarea för kontor eller handel om ca 300 m².

Plankartan markerar 4 ytor där bostadsbyggnader får uppföras samt 4 ytor för parkering på mark och uthus i anslutning till respektive hus. Utöver de angivna ytorna får marken inte bebyggas. Anläggning av parkeringsplatser är inte tillåten utanför de anvisade ytorna.

Byggnaderna skall anpassas till terrängen. Husen och parkeringsytorna följer Motorbåtsvägen och är sinsemellan vridna, vilket skapar en känsla av fritt utställda hus i naturen. Husen vänder sig mot Marsviken med uteplatser/balkonger i sydvästligt läge. Detaljplanen reglerar att byggnaderna längs gatan förläggs med en meters förskjutning i höjddled och anpassas till den befintliga svagt sluttande marken.

Offentlig service

Närmsta skola är Dalgångsskolan. Skolan har från hösten 2005 klasserna 0-4, och kommer att omfatta klasserna 0-6 hösten 2007. Den ligger på ca 700 m gångavstånd från planområdet. För klasserna 0-6 finns även D-skolan i Oxelösunds centrum, på ca 1,8 km gångavstånd medan klasserna 7-9 finns på Breviksskolan, på ca 2,7 km gångavstånd.

Närmaste förskola är Ramdalens förskola på Ramdalshöjden, på ca 1 km gångavstånd. Förskolan tar emot barn i åldrarna 1-6 år. Det finns en Montessoriförskola att tillgå på Strandvägen ett hundratal meter från gångbron över Femörekanalen.

Bibliotek, vårdcentral, apotek finns i Oxelösunds centrum, på ca 1,5 km gångavstånd från planområdet.

Kommersiell service

Närmsta matvarubutik ligger vid Mastvägen cirka 300 meter från Femörebron.

I övrigt hänvisas till Oxelösunds centrum.

Tillgänglighet

Höjdskillnaden inom planområdet är relativt stor. Den södra ytan lutar svagt västerut. Tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) skall uppfyllas.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Det finns ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet.

Skyddsrum

Efter beslut i kommunstyrelsen 1999-08-30 ingår detaljplaneområdet i skyddsrumsområdet för Oxelösunds kommun. Vid nybyggnation skall det i samråd med länsstyrelsen undersökas och beslutas om skyddsrum skall byggas.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Femöre är ett viktigt rekreationsområde för Oxelösundsborna i sin helhet, för bland annat strövande och bad. Kommuninvånarna kan snabbt och enkelt ta sig till Femöre utan att behöva åka båt eller bil. Dessutom klassas Femöre som riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Västerut från planområdet finns en större öppen äng ner mot vattnet som i fördjupningen av översiktsplanen anges som mark för rekreation.

Planområdet omfattar inga allmänna lekytor.

Naturmiljö

Femöre som helhet har stora, sammanhängande skogspartier varav de flesta är barrträdsdominerade. Skogen är i öster lik den som finns i skärgården med gammal tallskog. I väster har landskapet karaktär av kulturlandskap och består mest av lövskog. För bevarande av naturområdena föreslås bestämmelsen "n" – vegetationen skall bevaras, gallring får ske så att tillväxten befrämjas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång och cykeltrafik

Fördjupningen av översiktsplanen för Femöre anger att vägar i området skall uppgraderas i takt med utbyggnaden. Detta för att möta behoven av säkerhet och framkomlighet för alla trafikslag.

För gång- och cykeltrafik anläggs längs Femörevägens västra sida en separat gång- och cykelbana.

Den tänkta utbyggnaden med flerbostadshus innebär att dragningen av Motorbåtsvägen behöver ändras. En god lösning åstadkoms genom en uträtning av gatan samt en viss förskjutning av både gatan och korsningen med Femörevägen. I öster ansluter den förändrade sträckan till befintlig sträcka.

Korsningen mellan Femörevägen och Motorbåtsvägen byggs om så att lutningen minskas. På så sätt blir korsningen säkrare.

Sektionen för Motorbåtsvägen förändras genom att trottoarer tillförs på båda sidor om körbanan. Bredden på sektionen redovisas på plankartan för att medge gång och cykeltrafik på respektive sidor om körbanan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns idag 330 meter från bron över Femörekanalen.

Parkering, in- och utfart

Parkering skall anordnas på kvartersmark. Detaljplanen föreskriver ytor för parkering i anslutning till varje byggnad. Det är tillåtet att uppföra carport. Parkeringsytorna skall anläggas i nivå med bottenplanet till det bostadshus ytan är tänkt att tillhöra. Det innebär att parkeringsytorna och eventuella carports kommer att vara nersänkta och inte dominera miljön framför uteplatserna.

Om tillåten yta i bottenplanet i det östra huset längs gatan används för kontor eller handel ryms nödvändig parkering inom parkeringsytan öster om huset.

In- och utfart till fastigheten kommer att ske direkt från Motorbåtsvägen till de 2 västra parkeringarna. En ny angöringsgata inom kvartersmarken blir in- och utfart till den östra av parkeringarna närmast Motorbåtsvägen samt parkeringen till huset uppe på berget i söder.

STÖRNINGAR

Buller

En bedömning av vilka ljudnivåer bostäderna kommer att utsättas för har gjorts av Akustik- och Arbetsmiljökonsult AB, daterad 2004-11-15.

Planerade bostäder kan påverkas av trafiken på Motorbåtsvägen och Femörevägen, iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen samt lastning/lossning vid Oxelösunds hamn.

Bullret från hamnområdet har mätts vid Motorbåtsvägen, nära Motorbåtsklubben. Ljudnivån är 36 dBA och kommer inte att påverka inomhusmiljön i planerade bostäder.

Iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen kommer inte heller att påverka. Eventuellt buller är säsongbundet.

Bostäderna kan däremot bli utsatta för viss bullerstörning av trafiken på Femörevägen. Vid fasad närmast vägen beräknas frifältsvärdena bli 52 dBA över dygnet och 72 dBA som maxnivå.

De bullerdämpande egenskaperna för den västra byggnadens fasad mot Femörevägen regleras i planen. Fasaden skall dämpa minst 30 dBA. Planen påvisar även att ett bullerskydd (vars höjd och läge regleras i planbestämmelse) skall

anordnas längs Femörevägen för att ytterligare dämpa bullerstörningarna i syfte att klara riktvärdena för buller utomhus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De tekniska försörjningssystemen i Oxelösund hanteras inom det kommunalt ägda bolaget Oxelö Energi AB.

Vatten och avlopp

De nya bostäderna ansluts till ortens kollektiva nät. Det befintliga nätets kapacitet måste byggas ut för att försörja detta nya området. VA-ledningssystemet som finns på Femöre passerar planområdet längs med Femörevägen, inom tomtmarken. Ett ledningsområde regleras i planen (**u**). Även ett område för tillkomst av pumpstation planeras in (E) norr om Motorbåtsvägen och så nära kanalen som grundläggningsförhållandena medger.

Elförsörjning

En ny transformatorstation skall anläggas för att försörja området. Anläggningen skall ligga inom området betecknade "E" på plankartan, söder om Motorbåtsvägen.

Värme

Uppvärmning av de nya bostadshusen skall lösas genom anslutning av området till stadens fjärrvärmesystem. Idag finns inget nät utbyggt till Femöre, utan en utbyggnad av systemet kommer att ske i samband med uppförandet av den nya bostadsbebyggelsen.

Avfall

Avfall hanteras av Oxelö Energi AB. Det är ett krav att utrymmen för källsortering och fastighetsnära hämtning skall finnas, vilket bör tydligt redovisas i bygglovhandlingarna.

Riskhantering

Räddningsfordon skall komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter, vilket underlättar släckangrepp och minimerar insatstiden. Dessutom skall gångavståndet vara högst 50 meter om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

Om utrymning förutsätts ske med räddningstjänstens hävare, skall avståndet från gatan eller räddningsvägen till husväggen vara högst 9,0 meter. Detta blir aktuellt först om fönstrets karmunderstycke ligger högre än 11 meter över omgivande mark.

Om avståndet är längre än 50 meter skall räddningsväg anordnas. En räddningsväg bör ha en fri höjd av 4,0 m, en bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN och ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. På raksträckor bör körbanebredderna vara minst 3,0 m, längslutningen högst 8%, tvärfallet 2% och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 m. I kurvor bör den inre radien vara minst 7,0 m samt ha sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan att höjdfordon kan framföras.

Uppställningsplatser för höjdfordon bör inte luta mer än 8,5% i någon riktning. De bör vara förlagda utanför ytterkant av balkonger som skall nås med höjdfordon, dock

högst 9,0 m från husväggen, om inte räddningstjänstens utrustning medger annat. Vidare bör körbanan vid uppställningsplatser vara kompletterade med vägrenar om 1,0 m bredd på båda sidor för att möjliggöra användningen av fordonets stödben. Räddningsväg skall markeras med standardiserad skylt, snöröjas och underhållas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är upprättad av Per Nilsson och Martin Heidesjö, SWECO FFNS Arkitekter AB, i samråd och på uppdrag av Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret, Oxelösunds kommun.

Oxelösund, 2005-09-27

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Buller

En bedömning av vilka ljudnivåer bostäderna kommer att utsättas för har gjorts av Akustik- och Arbetsmiljökonsult AB, daterad 2004-11-15.

Planerade bostäder kan påverkas av trafiken på Motorbåtsvägen och Femörevägen, iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen samt lastning/lossning vid Oxelösunds hamn.

Bullret från hamnområdet har mätts vid Motorbåtsvägen, nära Motorbåtsklubben. Ljudnivån är 36 dBA och kommer inte att påverka inomhusmiljön i planerade bostäder.

Iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen kommer inte heller att påverka. Eventuellt buller är säsongsbundet.

Bostäderna kan däremot bli utsatta för viss bullerstörning av trafiken på Femörevägen. Vid fasad närmast vägen beräknas frifältsvärdena bli 52 dBA över dygnet och 72 dBA som maxnivå.

De bullerdämpande egenskaperna för den västra byggnadens fasad mot Femörevägen regleras i planen. Fasaden skall dämpa minst 30 dBA. Planen påvisar även att ett bullerskydd (vars höjd och läge regleras i planbestämmelse) skall anordnas längs Femörevägen för att ytterligare dämpa bullerstörningarna i syfte att klara riktvärdena för buller utomhus.

Vatten och avlopp

De nya bostäderna ansluts till ortens kollektiva nät. Det befintliga nätets kapacitet måste byggas ut för att försörja detta nya området. VA-ledningssystemet som finns på Femöre passerar planområdet längs med Femörevägen, inom tomtmarken. Ett ledningsområde regleras i planen (**u**). Även ett område för tillkomst av pumpstation planeras in (**E**) norr om Motorbåtsvägen och så nära kanalen som grundläggningförhållandena medger.

Avfall

Avfall hanteras av Oxelö Energi AB. Det är ett krav att utrymmen för källsortering och fastighetsnära hämtning skall finnas, vilket bör tydligt redovisas i bygglovhandlingarna.

Oxelösund, 2006-01-04

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

DETALJPLANEN

Antagen av kommunfullmäktige 2006-02-22 § 4
Laga kraft 2006-04-26

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN FEMÖRE 1:4
(Femöre etapp 1) i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2005-09-27
Illustrationskarta i skala 1:1000 samt perspektiv daterad 2005-09-27
Planbeskrivning daterad 2005-09-27
Genomförandebeskrivning daterad 2005-09-27
Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2005-09-27
Fastighetsförteckning daterad oktober 2005

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt hur det skall ske.

Preliminär tidplan

Maj 2005	Samråd
November 2005	Utställning
April 2006	Antagande

Genomförandetid

Lämplig genomförandetid är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att planen blir genomförd.

Avtal

Oxelösunds kommun och fastighetsägaren har ingått exploateringsavtal, i vilket ansvars- och kostnadsfördelning har bestämts.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren kommer att förvärva all kvartersmark inom planområdet. Efter planens genomförande kommer fastigheten att försäljas till en/ flera nybildad/e bostadsrättsförening/ar.

Om kvartersmarken inom planområdet styckas av i flera fastigheter kommer gemensamhetsanläggningar att bildas för drift och skötsel av vegetation och angöringsytor.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner gäller inom området. Ny fastighetsplan behöver inte upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet och genomförandet av planen bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Buller

En bedömning av vilka ljudnivåer bostäderna kommer att utsättas för har gjorts av Akustik- och Arbetsmiljökonsult AB, daterad 2004-11-15.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram..

Teknisk försörjning

De tekniska försörjningssystemen i Oxelösund hanteras inom det kommunalt ägda bolaget Oxelö Energi AB. Fastighetsägaren och Oxelö Energi AB kommer att ingå avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande genomförandebeskrivning

Monica de Santa Cruz, Stadsarkitekt
Maud Linder, Markägareombud

MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är upprättad av Martin Heidesjö, SWECO FFNS Arkitekter AB, i samråd med Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret, Oxelösunds kommun.

Oxelösund, 2005-09-27

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren kommer att förvärva all kvartersmark inom planområdet. Efter planens genomförande kommer fastigheten att försäljas till en/flera nybildad/e bostadsrättsförening/ar.

Om kvartersmarken inom planområdet styckas av i flera fastigheter kommer gemensamhetsanläggningar att bildas för drift och skötsel av vegetation och angöringsytor.

Oxelösund, 2006-01-04

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

DETALJPLANEN

Antagen av kommunfullmäktige 2006-02-22 § 4
Laga kraft 2006-04-26

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN FEMÖRE 1:4
(Femöre etapp 1) i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län**

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2005-09-27
Illustrationskarta i skala 1:1000 samt perspektiv daterad 2005-09-27
Planbeskrivning daterad 2005-09-27
Genomförandebeskrivning daterad 2005-09-27
Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2005-09-27
Fastighetsförteckning daterad oktober 2005

Syfte

Denna miljökonsekvensbeskrivning görs för att belysa miljökonsekvenser som det rubricerade detaljplaneförslaget kan få.

Processen

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har pågått samtidigt som detaljplanearbetet. Åtgärder har diskuterats inom projektgruppen. Ändringar och förtydliganden har gjorts i planförslaget med anledning av påpekanden i denna handling.

Lokaliserings- utformnings- eller andra alternativ

Norra Femöre har utpekats i översiktsplan och fördjupning av översiktsplan som lämpligt för exploatering med framförallt bostäder.

Källor

Översiktsplan för Oxelösunds kommun 2001.
Fördjupad översiktsplan för Norra och Västra Femöre samt Ljungholmen

Samrådsrets

Samrådsretsen för miljökonsekvensbeskrivningen är samma som för detaljplanen i övrigt. I vissa fall kan den utökas med tanke på miljökonsekvenserna. I detta fall bedöms kretsen vara den samma.

Miljöfrågor

De frågor som belyses i denna miljökonsekvensbeskrivning beskrivs kort och denna handling skall läsas tillsammans med planbeskrivningen och kartan. Konsekvenserna är de som har kunnat förutses i planarbetet.

1 Terränganpassningar

Beskrivning:

Terrängen inom och omkring planområdet är kuperad. Berget reser sig till 18 meter över havet som högst, syd och sydväst om planområdet.

Konsekvenser:

Bebyggelsen skall anpassas till terrängen så att sprängning eller utfyllnader behöver göras i minst möjliga mån. Bostadshusen skall förhålla sig till höjden i sydväst, på så sätt att den befintliga topografin understryks.

Åtgärd:

Bostadshusens höjd anpassas till omgivande landskapshöjd.

2 Landskapsbild (topografi, utblickar, vegetation, entréer och fronter)

Beskrivning:

Planområdet består av 2 plansprängda områden. Den norra delen av området ligger i marknivå med Motorbåtsvägen medan den södra delen ligger på en höjd, omkring 6 m högre. Mellan de plana delområdena finns "skogspartier" med berg i dagen.

Från planområdet har man utblick över Marsviken i väster och kanalen/småbåtshamnen i nordost. Vid utblick mot planområdet reser sig berget i bakgrunden.

Konsekvenser:

Utblickar och landskapets förutsättningar skall tas om hand vid exploatering. Bostadshusen skall placeras så det skapas en vacker yttre och inre bostadsmiljö.

Åtgärd:

Byggnadens läge anpassas till den omgivande topografin. De befintliga skogsbrynen förstärks så att ett tydligt landskapsrum bildas.

3 Vegetation att bevara

Beskrivning:

Vegetationen i skogspartierna inom planområdet är blandskog, i huvudsak tall, men med inslag av löv, främst björk och al. Inom de plana delarna finns ingen vegetation.

Konsekvenser:

Plankartan visar att bostadshusen och parkeringsytor är placerade så att vegetationen kan bevaras.

Åtgärd:

I detaljplanen läggs fast att skogspartierna inom planområdet skall bevaras. De bevarade partierna får beteckningen "n", vegetation skall bevaras, gallring får ske så att tillväxten befrämjas".

4 Friluftsliv, promenadstråk och ridvägar

Beskrivning:

Femöre är ett viktigt område för friluftslivet för Oxelösundsborna. Planområdet används idag för vinterförvaringen av båtar, men i övrigt finns de högsta värdena för friluftslivet inom andra områden av Femöre. Frågan har belysts i samband med framtagning av Fördjupningen av översiktsplanen.

Konsekvenser:

Ett uppförande av permanentbostäder innebär att den här delen av Norra Femöre kommer att bli ett bostadsområde, i naturskön omgivning. Fler Oxelösundsbor kommer att få del av Femöres vackra natur.

Åtgärd:

Området planeras så att en större del av kvartersmarken inte privatiseras utan blir allmänt tillgänglig.

5 Tillgång på grönytor

Beskrivning:

Väster om området, ner mot Marsviken finns en större öppen gräsyta.

Konsekvenser:

Exploateringen är den första på Norra Femöre. Det bedöms att antalet lägenheter och beräknat boende inte motiverar några särskilda grönytor utöver den omgivande naturmarken.

Åtgärd:

Exploateringen skall utföras varsamt gentemot befintlig terräng och vegetation.

6 Hälsa och säkerhet (vatten, buller och övriga störningar)

Beskrivning:

En bedömning av vilka ljudnivåer bostäderna kommer att utsättas för har gjorts av Akustik- och Arbetsmiljökonsult AB, daterad 2004-11-15.

Planerade bostäder kan påverkas av trafiken på Motorbåtsvägen och Femörevägen, iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen samt lastning/lossning vid Oxelösunds hamn.

Konsekvenser:

Bullret från hamnområdet har mätts vid Motorbåtsvägen, nära Motorbåtsklubben. Ljudnivån är 36 dBA och kommer inte att påverka inomhusmiljön i planerade bostäder.

Iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen är säsongsbundet och påverkar inte boendet.

Trafiken kan däremot ge bullerstörningar till boendet. Vid fasad närmast Femörevägen beräknas frifältsvärdena bli 52 dB(A) över dygnet och 72 dB(A) som maxnivå. Undersökningens resultat föranleder reglering av bullerskydd till ett bestämt läge och höjd.

Åtgärd :

Byggnader uppförs enligt särskilda krav angående buller. En planbestämmelse reglerar att fasaden skall dämpa minst 30 dB (A). Vidare skall det anordnas ett bullerskydd (vars höjd och läge regleras i planbestämmelse) mot Femörevägen som ytterligare dämpar ljudnivåerna. Utomhusbuller vid uteplats skall särskilt uppmärksammas och vid behov skall uteplatserna avskärmas.

7 Markföroreningar

Beskrivning:

Planområdet används idag för vinterförvaring av småbåtar. Marken kan vara förorenad av oljespill eller andra ämnen från målning och tvättning av båtarna. På grund av denna tidigare markanvändning kan man förvänta sig slumpmässiga variationer i föroreningsnivåer. Jordmassorna inom den aktuella fastigheten utgörs till viss del av olika typer av fyllnadsmassor, med en mäktighet på mellan 1 och 2 meter.

Konsekvenser:

Om markföroreningar konstateras skall marken saneras. Utförda analyser visar att föroreningshalterna är låga. Dock har halter av cancerogena PAH överstigande riktvärden för KM (känslig markanvändning) påträffats.

Åtgärd:

En förundersökning av förekomsten av markföroreningar har tagits fram. Vidareundersökning skall ske i samband med grävning av ledningsgravar. En metod för efterbehandling av förorenade massor redovisas i förundersökningen. Beroende på resultatet av kommande undersökningar kan kraven komma att skärpas.

8 Hushållning med naturresurser (jordbruk, avfall, klimat, sol, vind och uppvärmning)

Beskrivning:

Exploateringen sker på redan ianspråktagen mark som idag används för vinterförvaring av båtar. De krav som ställs på avfallshantering framgår även av Planbeskrivningen.

Konsekvenser:

Byggandet av bostäder medför att båtuppläggnings flyttas till annan plats. Bostäderna kommer att innebära att de stora grusplanerna ersätts av byggnader och gröna ytor.

Åtgärd:

Husbyggnad och markbyggnad skall utföras så att man tar hänsyn till omgivningen. Metoder och material väljs utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Utrymme för avfallssortering och fastighetsnära hämtning skall finnas.

9 Trafik och annan infrastruktur

Beskrivning:

Femörevägen och Motorbåtsvägen är idag anpassade för biltrafik. Gående och cyklister är hänvisade till körbanan eller måste välja en annan väg.

Konsekvenser:

Separerade gång- och cykelbanor måste anläggas längs Femörevägen och Motorbåtsvägen för att förbättra säkerheten.

Åtgärd:

För gång- och cykeltrafik anläggs längs Femörevägens västra sida en separat gång- och cykelbana.

Sektionen för Motorbåtsvägen förändras genom att trottoarer tillförs på båda sidor om körbanan. Bredden på sektionen redovisas på plankartan för att medge gång och cykeltrafik på respektive sidor om körbanan.

10 Transporter, utsläpp, råvarubehov, restprodukter under byggtid.

Beskrivning:

Under byggtiden kommer många transporter att ske till och från området. Det blir också avfall att ta hand om.

Konsekvenser

Boende längs Femörevägen kommer att påverkas av transporter till och från byggarbetsplatsen.

Det är viktigt att minimera transporter, använda sunda och miljömärkta byggmaterial. Byggmetoderna skall vara miljöanpassade.

Åtgärd:

Byggherrar bör redovisa sina miljökrav vid upphandlingen av de olika entreprenaderna. Exploateringsavtalet bör innehålla miljökrav.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är upprättad av Per Nilsson och Martin Heidesjö, SWECO FFNS
Arkitekter AB, i samråd och på uppdrag av Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret,
Oxelösunds kommun.

Oxelösund, 2005-09-27

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

6 Hälsa och säkerhet (vatten, buller och övriga störningar) (komplettering avseende grunder för reglering av bullerskydd)

Beskrivning:

En bedömning av vilka ljudnivåer bostäderna kommer att utsättas för har gjorts av Akustik- och Arbetsmiljökonsult AB, daterad 2004-11-15.

Planerade bostäder kan påverkas av trafiken på Motorbåtsvägen och Femörevägen, iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen samt lastning/lossning vid Oxelösunds hamn.

Konsekvenser:

Bullret från hamnområdet har mätts vid Motorbåtsvägen, nära Motorbåtsklubben. Ljudnivån är 36 dBA och kommer inte att påverka inomhusmiljön i planerade bostäder.

Iläggning/upptagning av båtar vid Kanalvägen är säsongbundet och påverkar inte boendet.

Trafiken kan däremot ge bullerstörningar till boendet. Vid fasad närmast Femörevägen beräknas frifältsvärdena bli 52 dB(A) över dygnet och 72 dB(A) som maxnivå. Undersökningens resultat föranleder reglering av bullerskydd till ett bestämt läge och höjd.

Åtgärd :

Byggnader uppförs enligt särskilda krav angående buller. En planbestämmelse reglerar att fasaden skall dämpa minst 30 dB (A). Vidare skall det anordnas ett bullerskydd (vars höjd och läge regleras i planbestämmelse) mot Femörevägen som ytterligare dämpar ljudnivåerna. Utomhusbuller vid uteplats skall särskilt uppmärksammas och vid behov skall uteplatserna avskärmas.

7 Markföroreningar

Beskrivning:

Planområdet används idag för vinterförvaring av småbåtar. Marken kan vara förorenad av oljespill eller andra ämnen från målning och tvättning av båtarna. På grund av denna tidigare markanvändning kan man förvänta sig slumpmässiga variationer i föroreningsnivåer. Jordmassorna inom den aktuella fastigheten utgörs till viss del av olika typer av fyllnadsmassor, med en mäktighet på mellan 1 och 2 meter.

Konsekvenser:

Om markföroreningar konstateras skall marken saneras. Utförda analyser visar att föroreningshalterna är låga. Dock har halter av cancerogena PAH överstigande riktvärden för KM (känslig markanvändning) påträffats.

Åtgärd:

En förundersökning av förekomsten av markföroreningar har tagits fram. Vidareundersökning skall ske i samband med grävning av ledningsgravar. En metod för efterbehandling av förorenade massor redovisas i förundersökningen. Beroende på resultatet av kommande undersökningar kan kraven komma att skärpas.

8 Hushållning med naturresurser (jordbruk, avfall, klimat, sol, vind och uppvärmning) (komplettering avseende avfallshantering)**Beskrivning:**

Exploateringen sker på redan ianspråktagen mark som idag används för vinterförvaring av båtar. De krav som ställs på avfallshantering framgår även av Planbeskrivningen.

Konsekvenser:

Byggandet av bostäder medför att båtuppläggnings flyttas till annan plats. Bostäderna kommer att innebära att de stora grusplanerna ersätts av byggnader och gröna ytor.

Åtgärd:

Husbyggnad och markbyggnad skall utföras så att man tar hänsyn till omgivningen. Metoder och material väljs utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Utrymme för avfallssortering och fastighetsnära hämtning skall finnas.

Oxelösund, 2006-01-04

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Monica de Santa Cruz
Stadsarkitekt

DETALJPLANEN

Antagen av kommunfullmäktige 2006-02-22 § 4
Laga kraft 2006-04-26