

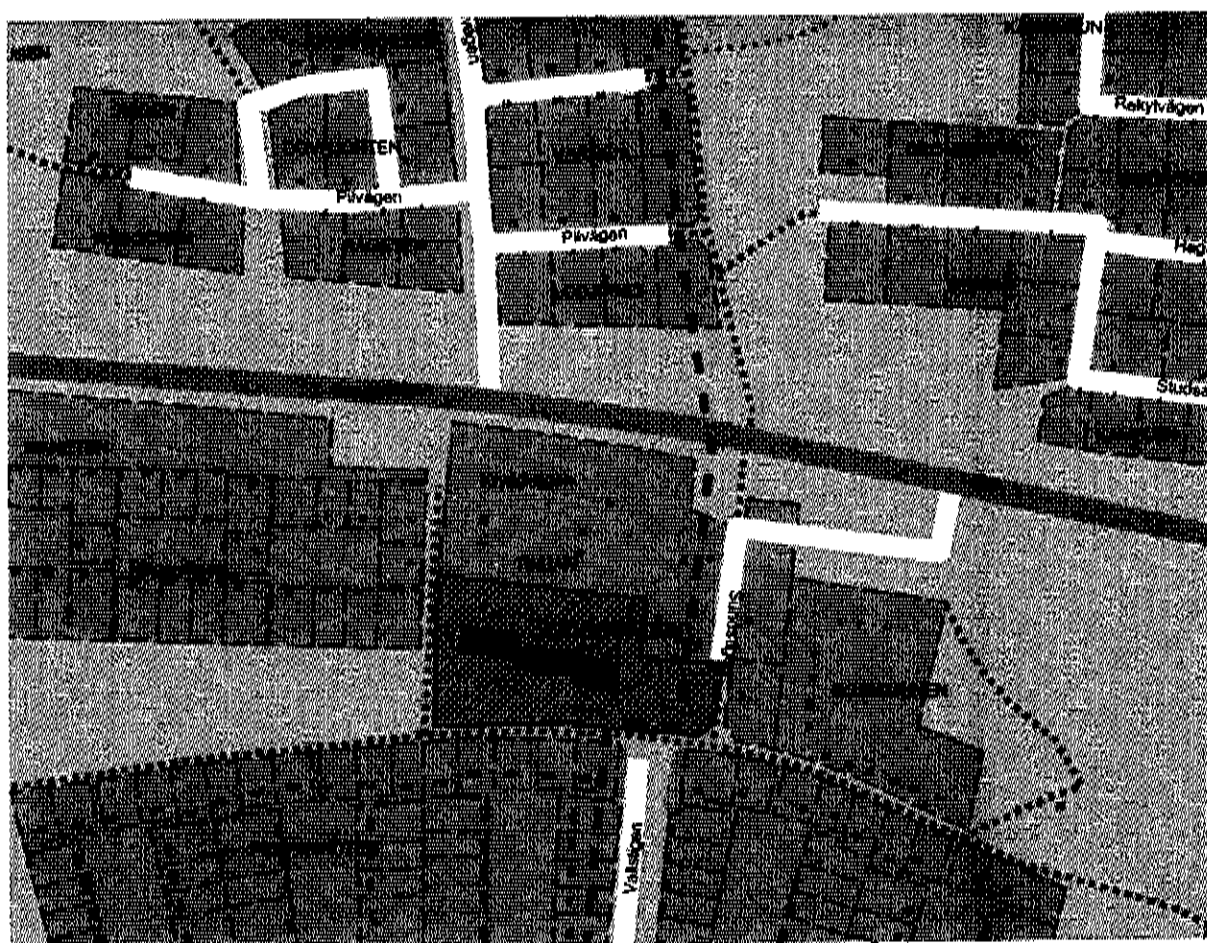
**ANTAGANDEHANDLING  
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR SUNDASKOLAN  
OMFATTANDE FASTIGHETEN TIMJAN 2 SAMT DEL AV TIMJAN 1  
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

---

**PLANOMRÅDETS LÄGE**

Planområdet ligger i stadsdelen Sunda och omfattar fastigheten Timjan 2 samt en mindre del av den angränsande fastigheten Timjan 1 samt del av allmän platsmark vid Vallstigen.



Kartan visar planområdets omfattning

**BAKGRUND OCH SYFTE**

Avsikten med planen är att möjliggöra omvandling av den f.d. Sundaskolan till bostäder för äldre. Sundaskolan är tagen ur bruk sedan ett par år, det långsiktiga behovet av skollokaler tillgodoses av andra befintliga skolenheter i närområdet.

Skollokalerna används för närvarande för särskild vuxenomsorg, denna verksamhet flyttas till andra lokaler i kommunen.

Omvandling till bostäder medges inte av gällande detaljplan, och därför bedöms att en lämplighetsprövning genom detaljpaneläggning vara nödvändig.

## **HANDLINGAR**

Beskrivning  
Preliminär markägarförteckning  
Plankarta  
Illustrationer

## **GÄLLANDE PLANER**

### **Översiktsplan**

Gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2002-06-19 anger att planområdet är avsett för bebyggelse för bl.a. boende.

### **Gällande Detaljplan**

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1965-03-24. Planen anger att området är avsett för allmänt ändamål.

### **Gällande tomtindelning**

För kvarteret Timjan finns gällande tomtindelning vilken genom denna detaljplan blir inaktuell och skall upphävas.

### **Övriga kommunala beslut**

Den 18 oktober 2006 fattade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslut om att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för f.d. Sundaskolan med avsikt att möjliggöra omvandling till äldreboende. Beslut om programsamråd togs av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 22 november 2006.

## **PLANPROCESSEN**

Ett program inför detaljplan har översänts för samråd enligt 5 kap 20 § i Plan - och Bygglagen (PBL). Samråd har skett under perioden 2007-01-02 till 2007-01-30. Handlingar har funnits uppsatta på kommunhuset och på biblioteket, samt varit utlagda på kommunens hemsida.

Efter programsamrådet har detaljpaneläggning påbörjats. Detaljplanen utarbetas och handläggs av Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, och s.k. enkelt planförfarande kommer att tillämpas.

Enkelt planförfarande innebär att detaljplanen ställs ut och att handlingar skickas ut till myndigheter och berörda vid ett samrådstillfälle, vilket kommer att pågå tre till fyra

veckor. Syftet med samrådsutställningen är att säkra alla berördas inflytande över förslaget.

Under detta tillfälle får myndigheter och sakägare möjlighet att lämna synpunkter till Miljö- och samhällsbyggnadskontoret och Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, som därefter har att anta detaljplanen.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

### **Befintlig bebyggelse**

Stadsdelen byggdes ut under slutet av 1960-talet för bostadsändamål med tillhörande servicefunktioner, bl.a butiker och skollokaler. I takt med att bostadsområdet successivt åldrats har befolkningens sammansättning förändrats så att behovet av skollokaler har minskats successivt, vilket till slut ledde till nedläggning av skolenheten Sundaskolan. Istället planeras för en ombyggnad av lokalerna till äldreboende för att möta behovet hos en åldrande befolkning i stadsdelen.

Planområdet har tidigare använts för skoländamål. I dag används de f.d. skollokaler endast delvis för annan kommunal verksamhet.

### **Kommersiell service**

I angränsande kvarter finns livsmedelsbutik och frisör.

### **Offentlig service**

Hemtjänsten har lokaler i angränsande fastighet vid Sundstigen 10.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärme.

### **Rekreation**

Goda möjligheter finns för att skapa en god rekreativmiljö genom ombyggnad av den befintliga skolgårdsanläggningen. Norr om skolbyggnaden finns ett mindre naturmarksparti, lämpat för utevistelse.

### **Topografi**

Planområdet är beläget i övergången mellan ett lägre bergparti i norr och dalgången i söder.

### **Vegetation**

Vissa rester av tidigare skogsvegetation finns norr om den befintliga skolbyggnaden. I övrigt rymmer planområdet endast trädgårdsanläggningar tillhörande den tidigare skolanläggningen.

### **Lokalklimat**

Lokalklimatet bedöms som gynnsamt då planområdet sluttar mot sydligt väderstreck.

### **Geologi**

Planområdet ligger till övervägande del på mark som utgörs av berg eller morän.

#### **Befolkning**

Planområdet är idag obebott.

#### **Trafikbuller**

Planområdet är skyddat från störningar från trafik.

#### **Gator, parkering, angöring**

Fastigheten trafikmatas från söder över Vallstigen.

#### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns vid Sundavägen ca 150 meter från programområdet.

#### **Energiförsörjning**

Planområdet är idag anslutet till kommunens fjärrvärmenät och skall så förbli.

#### **Markägoförhållanden**

Kommunen äger marken inom planområdet vilken avses att överföras till Kustbostäder.

### **FÖRSLAGET**

#### **Bebyggelse och friytor**

Den nuvarande f.d. skolbyggnaden beräknas kunna användas för bostadsändamål utan tillbyggnader. De befintliga skollokalerna är uppförda i ett plan och efter ombyggnad bedöms dessa kunna rymma ca 18 enplanslägenheter med utgång i markplanet. En mindre, tidigare tillbyggd, del vid byggnadens norra sida föreslås riven.

Nuvarande skolgård söder om skolbyggnaden byggs om för att fungera som utemiljö för de framtida boende. Den nuvarande bollplanen i planområdets östra del kan användas för bollspel, som boulebana mm.

Befintligt naturmarksparti norr om skolbyggnaden bibehålls och fungerar som naturområde.

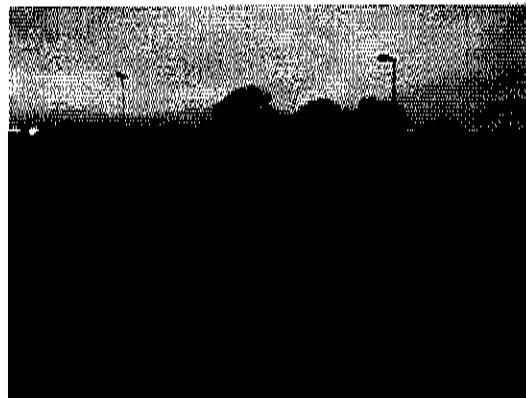
#### **Trafik, angöring, parkering**

Angöring med trafik sker via Vallstigen där befintlig parkeringsplats byggs om så att angöringstrafik till Timjan 2 tillåts korsa gång- och cykelvägen på ett trafiksäkert sätt. Den befintliga parkeringsplatsen inom Vallstigen vändplan föreslås ombyggd till parkeringsplats för boende och besökande till Timjan 2. Kompletterande biluppställningsplatser kan vid behov tillhandahållas inom grannfastigheten Timjan 1 (parkering vid Kryddvägen).

Bild 1: Planområdet sett från Vallstigen



Bild 2: Planområdet t.h. sett från GC-väg



### Genomförandefrågor

All nödvändig infrastruktur finns utbyggd. En mindre ombyggnad av vändplan med parkering på Vallstigen krävs liksom en trafiksäkert utformad korsning med den genomgående gång- och cykelvägen. Exploateringsekonomi bedöms vara gynnsam.

Genom en smärre ändring av fastighetsgränsen i planområdets nordöstra del anpassas fastigheterna Timjan 1 och 2 naturligare till de topografiska förhållandena inom kvarteret. Justeringar av den södra tomtgränsen mot gång- och cykelvägen behöver även anpassas i detalj till hur skolfastigheten bebyggts och anlagts i verkligheten.

Ett mindre markområde för allmän platsmark inom vändplan för Vallstigen föreslås användas som parkering för bostäderna inom Timjan 2, varför markområdet tillförs fastigheten Timjan 2 och planläggs som kvartersmark för bostäder med användning som öppen parkering.

### Avtal

Till byggherre har utsetts Kustbostäder och bostäderna upplåts med hyresrätt. Ett plankostnadsavtal har träffats mellan kommunen och Kustbostäder under 2006.

### Tidplan

Detaljplanen hanteras genom s.k. enkelt planförfarande, vilket innebär att samrådsutställning sker innan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen. Programsamråd har skett under januari 2007, samråd under mars - april 2007 och antagande i maj 2007. Byggstart kan ske tidigast sommaren 2007.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande program, trafik; Thomas Nygård (Msk), fastighets- och genomförandefrågor; Maud Linder (Msk), kartfrågor; Ingrid Johansson, Anders Sundblad (Msk), byggherrefrågor; Lars Blomkvist, Kurt Tengroth (Kustbostäder), ledningsnätfrågor; Leif Runman (Oxelö Energi), arkitektonisk utformning; Janis Zalamans (Zenit arkitekter AB)

**Revidering efter samråd:** detaljplanen har reviderats så att endast öppen markparkering tillåts på vändplanen på Vallstigen.

**Oxelösund, mars 2007, reviderad 2007-04-16**  
**Miljö- och samhällsbyggnadskontoret**



Bengt Freij  
Arkitekt SAR/MSA  
Tel: 0155-38 331  
E-post: [bengt.freij@oxelosund.se](mailto:bengt.freij@oxelosund.se)

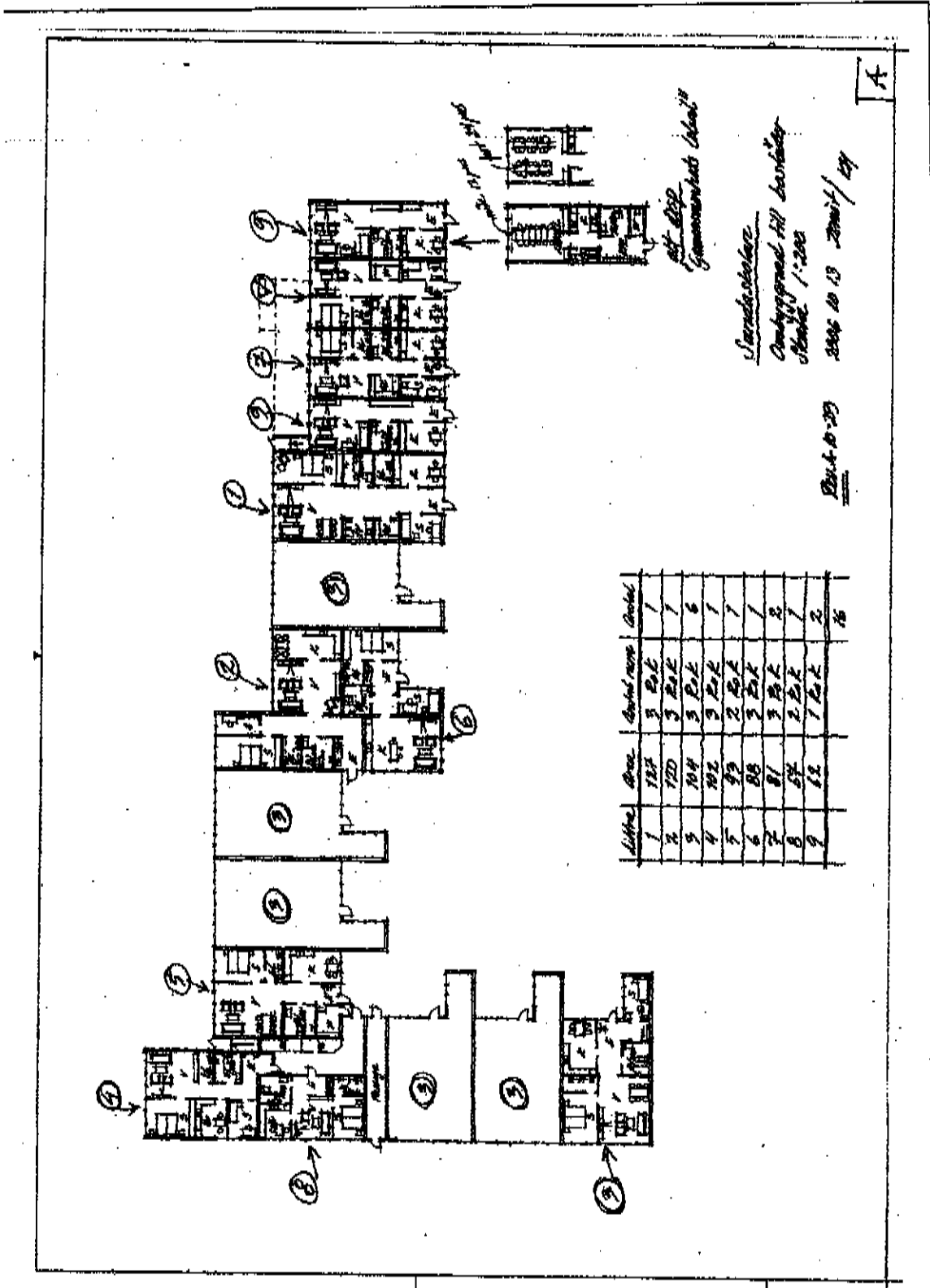
### Illustrationer

- Bilaga 1. Situationsplan
- Bilaga 2. Förslag ombyggnad av skollokaler till bostäder
- Bilaga 3. Skiss tillfart och parkering

### Detaljplanen

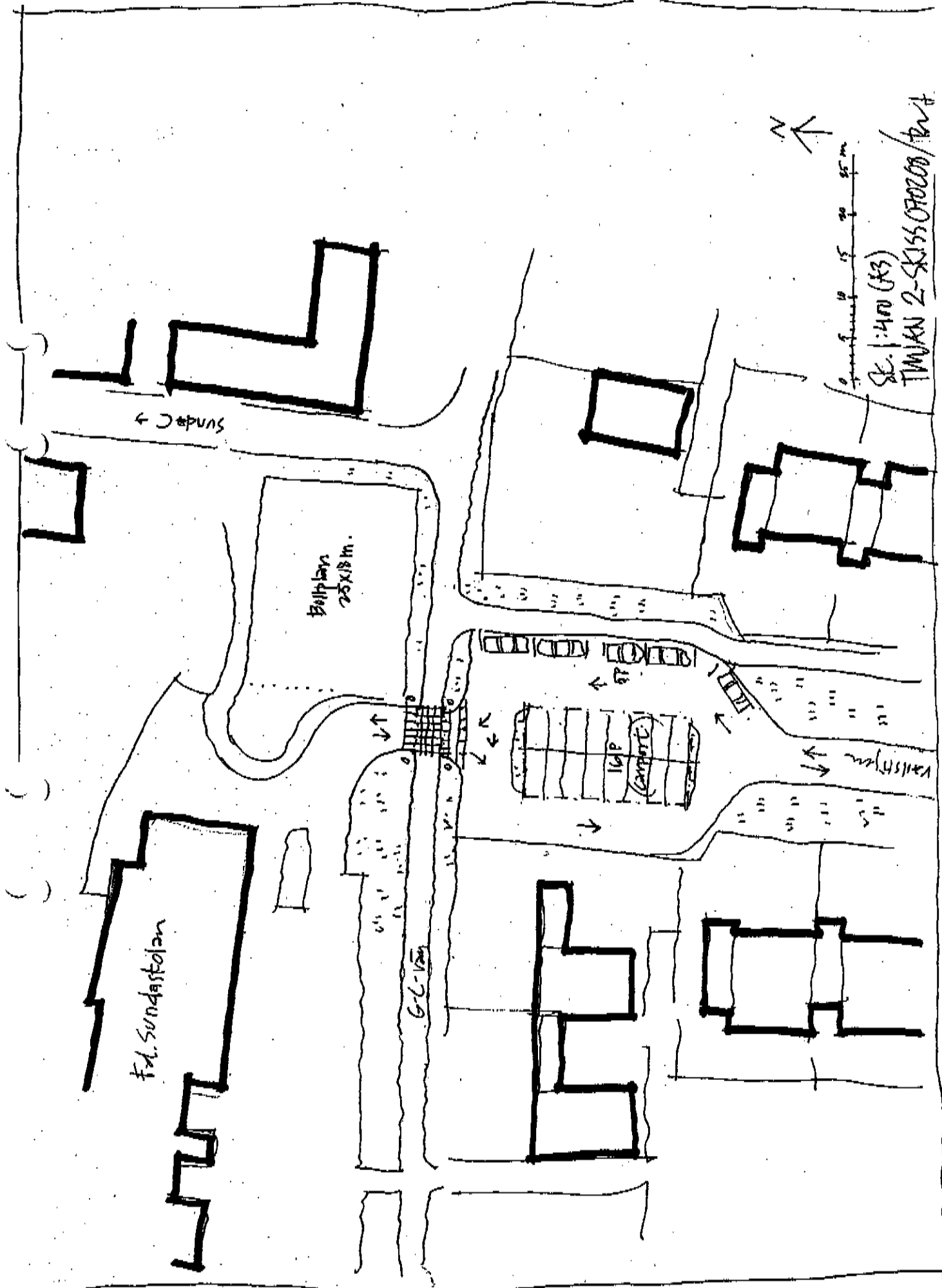
Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2 maj 2007 § 42  
Laga kraft 5 juni 2007





A





SUNDAR C

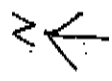
Balokan  
20x18 m.

F.d. Sundaastolan

G.C. 12m

16P  
(CAMPUS)

0 5 10 20 25 m



SKISSA RENCANA 2-SKISSA OFISIAL/PLAN

**ANTAGANDEHANDLING  
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR SUNDASKOLAN  
OMFATTANDE FASTIGHETEN TIMJAN 2 SAMT DEL AV TIMJAN 1  
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Beskrivning daterad mars 2007, reviderad 16 april 2007  
Preliminär markägarförteckning  
Redogörelse för programsamråd mars 2007  
Plankarta, reviderad 16 april 2007  
Illustrationer

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Detaljplanen hanteras genom s.k. enkelt planförfarande, vilket innebär att samrådsutställning sker innan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen. Programsamråd har skett under januari 2007, samråd sker under mars och april 2007 och antagande i maj 2007. Byggstart kan ske tidigast sommaren 2007.

**Genomförandetid**

Då omvandlingen till bostäder är direkt projektanknuten sätts genomförandetiden till 5 år från datum för detaljplanens lagakraftvinnande.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kustbostäder ansvar för ombyggnad av befintlig skolbyggnad till bostäder samt ombyggnad av anläggningar mm på kvartersmark. Kustbostäder ansvarar för ombyggnad av anläggningar på allmän plats förorsakade av projektet. Oxelösunds kommun är huvudman för allmän platsmark.

**Avtal**

Till byggherre har utsetts Kustbostäder och bostäderna upplåts med hyresrätt. Ett plankostnadsavtal har träffats mellan kommunen och Kustbostäder under 2006. Exploateringsavtal som reglerar kommunens respektive byggherrens åtaganden och skyldigheter skall träffas med byggherren innan planens antagande.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning**

Kommunen äger marken inom planområdet vilken avses att överföras till Kustbostäder.

Genom en smärre ändring av fastighetsgränsen i planområdets nordöstra del anpassas fastigheterna Timjan 1 och 2 naturligare till de topografiska förhållandena inom kvarteret. Justeringar av den södra tomtgränsen mot gång- och cykelvägen behöver även anpassas i detalj till hur skolfastigheten bebyggts och anlagts i verkligheten.

Ett mindre markområde för allmän platsmark inom vändplan för Vallstigen föreslås användas som parkering för bostäderna inom Timjan 2, varför markområdet tillförs fastigheten Timjan 2 och planläggs som kvartersmark för bostäder med användning för parkering.

#### **Gällande tomtindelning**

För kvarteret Timjan finns gällande tomtindelning vilken genom denna detaljplan blir inaktuell och skall upphävas.

#### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploateringsekonomi bedöms vara gynnsam.

#### **TEKNISKA FRÅGOR**

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

All nödvändig infrastruktur finns utbyggd. Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärme.

En mindre ombyggnad av vändplan med parkering på Vallstigen krävs liksom en trafiksäkert utformad korsning med den genomgående gång- och cykelvägen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande detaljplan, trafik; Thomas Nygård (Msk), fastighets- och genomförandefrågor; Maud Linder (Msk), kartfrågor; Ingrid Johansson, Anders Sundblad (Msk), byggherrefrågor; Lars Blomkvist, Kurt Tengroth (Kustbostäder), ledningsnätfrågor; Leif Runman (Oxelö Energi), arkitektonisk utformning; Janis Zalamans (Zenit arkitekter AB)

**Revidering efter samråd:** detaljplanen har reviderats så att endast öppen markparkering tillåts på vändplanen på Vallstigen.

**Oxelösund, mars 2007, reviderad 2007-04-16**

**Miljö- och samhällsbyggnadskontoret**



Bengt Freij

Arkitekt

Tel: 0155-38 331

E-post: [bengt.freij@oxelosund.se](mailto:bengt.freij@oxelosund.se)

#### **Detaljplanen**

Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2 maj 2007 § 42

Laga kraft 5 juni 2007