

**ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE****DETALJPLAN FÖR GÄSTHAMNEN (ETAPP 1)  
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHET OXELÖ 8:39 OCH FASTIGHETEN OXELÖ  
8:44 I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN****PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 21 mars 2007,  
reviderad 25 maj 2007

Planbeskrivning daterad 21 mars 2007

Genomförandebeskrivning daterad 21 mars 2007

Fastighetsförteckning daterad mars 2007

Utlåtande daterad 21 maj 2007

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Badhusviken med gästhamnen utgör en nyckelplats för samhället, främst sommartid. Därför är gestaltning en viktig fråga, som tillsammans med aktiviteter och faciliteter, gör att innevånare och besökare uppskattar Oxelösund. Det är av stor vikt att få en värdig entré, från vattnet och även land, till Oxelösund.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för byggnation av ett gästhamnshus/ serviceanläggning för Gästhamnen samt att utveckla de allmänna platserna i en mer tilltalande utformning.

**PLANDATA****Planområdets läge och areal**

Planområdet ligger vid den norra delen av Badhusviken med Strandvägen som avgränsning mot norr. Planområdet omfattar en areal av ca 4,0 ha varav ca hälften utgör land och hälften utgör vatten.



**Markägoförhållanden**

Oxelösunds kommun äger fastigheten Oxelö 8:39. Lagfaren ägare för Oxelö 8:44 är Oxelösunds Marincenter AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

Den gällande översiktsplanen, Översiktsplan för Oxelösunds kommun juni 2001, antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2002. På markanvändningskartan har detaljplaneområdet inlemmats med andra bebyggda områden i centrala lägen under beteckningen "Bebyggelse". Denna beteckning innebär "mark som i stort sett redan är bebyggd men har stor outnyttjad utvecklingspotential". Marken kan komma att tas i anspråk för ytterligare bebyggelse för permanent boende, kontor, handel, service, eller anläggning av tillhörande park." (Öp 2001 kap 5:10).

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer**

För det aktuella området gäller följande detaljplaner:

- nummer 1318 antagen 1965-02-17 med främsta markanvändning för parkering, park eller plantering samt område för småbåtshamn.
- nummer 1784 antagen 1996-10-31 med markanvändning handel och restaurang i en våning.

Angränsande gällande detaljplaner:

- nummer 1803 antagen 2004-03-31 med markanvändning för bostad med möjlighet till kontor.

**Program för planområdet**

Ett program för ett större område inom Gästhamnen vid Badhusviken arbetades fram och skickades på samråd under perioden februari- mars 2001. Synpunkterna är sammanställda och kommenterade i en redogörelse (daterad 2001-09-26).

**Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken**

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

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****- Mark och vegetation**

Terrängen och marken inom området är i stort sett plan med stora hårdgjorda ytor. Stora delar av de nu hårdgjorda ytorna föreslås bli park och ett naturområde i norr föreslås sparas som naturområde.

**- Geotekniska förhållanden**

Några geotekniska undersökningar finns inte för det aktuella planområdet. Men vid nybyggnation förespråkas att undersökning sker för att se mark och kajs bärighet.

**- Radon**

Några aktuella mätningar på radon i marken eller luften finns inte för planområdet. En ny mätning av radon rekommenderas att göras innan etablering av verksamheter sker.

### - Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom detaljplaneområdet.

### Bebyggelseområden

Området utgör en av Oxelösunds viktigaste entréer och siluett mot staden. Området ska också hävda sig mot hamnens tunga verksamhet. Därför är byggnaders skala och gestaltning viktiga delar i planeringen.

### - Bostäder

Det finns inga befintliga eller föreslagna bostäder inom planområdet.

### - Arbetsplatser, övrig bebyggelse

#### *Gästhamnshus/ Serviceanläggning*

Behovet av ett funktionellt gästhamnshus/ serviceanläggning för båtgäster är överhängande samt en samlingspunkt för spontana möten och kulturella upplevelser. Öster om den befintliga restaurangen föreslås lokalisering av det nya allaktivitetshuset. Den primära funktionen är ett gästhamnshus/ servicebyggnad för båtgästerna samt ett hamnkontor. Gästhamnshuset/ serviceanläggningen ska i ett första läge kunna innefatta turistinformation/hamnkontor samt försörja området med toaletter, duschar och bastu. Senare tillägg är avdelning för tvätt-, disk- och skötrum. Vid vidareutveckling av huset är exempel på aktiviteter som kan innefattas utställningar, hantverk, livsmedel, glassbar, scen, dansbana med möjlighet till skydd för vind och regn, bibliotek med böcker, videovisning, IT och tidningar. Byggnadens interiör skall vara flexibel så den kan anpassas för vilka aktiviteter som är efterfrågade och aktuella för dagen och årstiden.

Gästhamnshuset/ serviceanläggningen regleras med bestämmelsen **CKH<sub>2</sub>** – samlingslokal, hygienutrymmen, kontor, servering och handel i bottenvåningen. Byggnadsarean (BYA) är på max 400 m<sup>2</sup>. Huset tillåts i två våningar och ett torn (**v<sub>1</sub>**) tillåts på högst 10% av byggnadsarean (BYA). Tornets byggnadshöjd får inte överstiga 15,0 m.

För att hämta inspiration och idéer för gästhamnshus/ serviceanläggning som även kan utgöra underlag för reglering i plan, inbjöds tre arkitektkontor för att uppnå en gestaltning som motsvarar kraven på en så framträdande plats. De tre arkitektkontoren har lokal förankring och dessa är Carlstedt Arkitekter AB, Assmussens Arkitektgrupp AB och Modern line Arkitekter AB. Arkitektkontoren fick som underlag program och kartor.



*Förslaget från  
Assmussens  
Arkitektgrupp AB*



Förslaget från  
Carlstedt  
Arkitekter AB



Förslaget från  
Modern line  
arkitekter AB

### *Restaurang*

Inom planområdet finns en envåningsbyggnad som används för restaurangändamål. I förslaget ges restaurangen möjlighet att bygga huset i två våningar och fortsätta ha användningen restaurang och hotell/inkvartering.

### **- Offentlig service**

Den offentliga servicen som bibliotek och vårdcentral ligger i Oxelösunds centrum ca 1 km från detaljplaneområdet och skola ligger mellan 1-3 km bort. Utmed Strandvägen, direkt norr om området, finns en Montessoriförskola lokaliserad.

### **- Kommersiell service**

I detaljplaneområdet finns en restaurang med verksamhet sommartid. I direkt närhet finns en marin verksamhet. Större delen av den kommersiella servicen är samlad i Oxelösunds centrum som ligger ca 1 km från detaljplaneområdet.

### **- Tillgänglighet**

Ingen förändring är planerad vad avser tillgängligheten till de befintliga byggnaderna. Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven uppfyllas.

### - Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är inte av kulturhistoriskt värde.

### 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

Inom planområdet finns ingen anlagd lektyta, men en lekplats ligger ca 10 m väster om området. Stora områden med bestämmelsen NATUR och PARK avsätts inom området för rekreation.

#### - Naturmiljö

Ett område med orörd natur betecknas som NATUR och ligger i den norra delen av planområdet.

#### - Vattenområden

Vattenområdena omfattar, utöver öppet vatten (**W**), fyra olika användningar. Bestämmelsen **W<sub>1</sub>** är öppet vattenområde där pir får uppföras. Krönbankens bredd beräknas till max 5.0 m (inklusive erosionsbredd). Beteckningen **WV<sub>1</sub>[WG<sub>1</sub>]** är en tillfällig bestämmelse som står för småbåtshamn, dessförinnan flytande båtmack fram till 10 år från laga kraft. **WG<sub>1</sub>** är område för flytande båtmack. **WV<sub>1</sub>** = markeras vattnet för småbåtshamn.

### Gator och trafik

#### - Gatunät, gång och cykeltrafik

Strandvägen betecknas **H-GATA** (huvudgata) i förslaget. Dess gestaltning är väldigt viktigt för att ge en positiv känsla för området. Infarten till parkeringen vid restaurangen och gästhamnshuset/ serviceanläggningen betecknas **INFART**. Infartens gestaltning måste ge en tydlig bild av värdig entré. **GÅRDSGATA** leder fram till gästhamnshuset/ serviceanläggningen och den kommande piren. Beläggningen på gårdsgatan skall vara anpassat till de gåendes behov, till exempel plattor eller marktegel.

I dagens läge finns det en gång- och cykelväg från centrum till gästhamnen utmed Strandvägen, den slutar vid infarten till restaurangen. Gång- och cykelvägen fortsätter inom området utmed kajen.

#### - Kollektivtrafik

För närvarande finns ingen kollektivtrafik inom området. Avståndet till närmaste busshållplatserna är ca 400- 500 m och ligger utmed Femörevägen och Thams väg.

Sommartid går "Tuff-Tuff"-tåget från centrum ner mot Gästhamnen efter bestämd tidtabell.

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

Den befintliga parkeringsytan föreslås att förlängas västerut. Dansbanan som ligger där idag kan flyttas närmare gästhamnshus/ serviceanläggning och hamntorget.

### **Båtmack**

Den befintliga båtmacken föreslås ligga i sitt nuvarande läge vid restaurangen till dess att pir byggs enligt planförslaget eller alternativ lokalisering i Fiskehamnen diskuteras. Beteckningen **WV<sub>1</sub> [WG<sub>1</sub>]** är en tillfällig bestämmelse som står för småbåtshamn, dessförinnan flytande båtmack fram till 10 år från laga kraft. Ett förslag på nytt läge för macken är lagd i det nya pirområdet, bestämmelsen **WG<sub>1</sub>** är område för flytande båtmack. Viktigt är att macken läggs 50 m från bebyggelse på grund av explosions- och brandrisk.

### **Pir**

Ett område för ny pir är föreslaget på detaljplanen. Den skulle fylla en funktion som vågbrytare och göra gästhamnens hamnbassäng lugnare. För placering och omfattning av piren måste en omfattande förprojektering ske. En geoteknisk undersökning kan behövas för att undersöka eventuella jordlagers mäktighet. Jordlagrets tjocklek kan påverka bärigheten men främst påverkar den vilken materialvolym som erfordras. I förprojekteringen bör det även säkerställas att botten inte sluttar på det aktuella området så att pirmassorna får fäste och inte glider iväg.

Efter förundersökningen skall tillstånd för vattenverksamheten sökas.

Tillståndsgivningen ges genom beslut i Miljödomstolen.

### **Teknisk försörjning**

#### **- Vatten och avlopp**

Området är kopplat till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Ett område betecknas med **E**- tekniska anläggningar på detaljplanen.

#### **- Värme**

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Möjlighet till koppling kan komma att skapas vid arbeten med Strandvägen.

#### **- Avfall**

Utrymme för hushållsavfall skall lösas i direkt anslutning till de olika verksamhetsområdena.

Verksamheterna inom planområdet skall ha erforderliga ytor för att kunna hantera och sortera sitt avfall i enlighet med de krav som ställs i Miljöbalken samt Renhållningsordningen för Oxelösunds kommun.

### **Strandskydd**

För det norra park- och naturområdet och W- öppet vattenområde skall strandskyddet fortsätta att gälla. För områdena **WV<sub>1</sub>** och kvartermarken behöver ansökan om upphävande av strandskyddet att ske. Området **W<sub>1</sub>** och **WG<sub>1</sub>** avses inte att ingå i ansökan om upphävande av strandskydd till länsstyrelsen. Ansökan för dessa delar kommer ske vid en senare projekteringen.



## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig att framskriva för planen. Bedömningen är att någon ökning av störning, vad gäller buller, utsläpp och trafik, inte kommer att ske i och med planförslaget.

Någon större ökning av trafiken bedöms inte ske genom planförslaget. En omstrukturering av parkeringsytor föreslås.

Geotekniska undersökningar förespråkas innan nya byggnationer för att se mark och kajs bärighet.

### **Störningar**

Området ligger i närheten av Oxelösunds Hamn och viss störning sker från denna verksamhet både när det gäller buller och stoft. Inom detaljplaneområdet kommer höga krav att ställas på verksamheterna när det gäller miljö- och riskfaktorer. Buller får inte överskrida riktlinjer för bostäder. I och med detta kommer någon ökning av störningar inom området inte att ske.

Buller från hamnen mäts vid gästhamnen. Bullermätningen sker fyra gånger per år (i mars, juni, september och december). Min- och maxvärden avläses för varje mätpunkt och den ekvivalenta ljudnivån i dB (A) är beräknad efter mätningarna. Väderleksförhållandet och verksamhetens omfattning för mätdagen noteras.

I "Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus och höga ljudnivåer (SOSFS 1996: 7)" redovisas riktvärden för bedömning av sanitär olägenhet för buller inomhus där 35- 45 dBA är maximal bullernivå och 30 dBA är ekvivalent nivå. I samma skrift redovisas rekommendationer för bedömning av sanitär olägenhet vid höga ljudnivåer (tillämpas vid diskotek, konserter m.m. både inomhus och utomhus) där 115 dBA är maximal bullernivå och 100 dBA ekvivalent nivå.

Oxelösunds Hamn AB är under utredning för att bildas som riksintresse. Planområdet kan ligga inom hamnens influensområde. Influensområdet utgörs av det egentliga hamnområdet med omgivande områden där hänsyn måste tas till hamnens drift och framtida utveckling vid planläggning och tillståndsprövning. Men den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms inte att störa hamnens verksamhet och framtida utveckling.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för hela planområdet är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

För projektering, tillståndsprövning och utbyggnad av ny pir är genomförandetiden 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Tillstånd för färgsättning krävs.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling  
Sofia Larsson, Planerare  
Ingrid Johansson, Karttekniker

**Oxelösund, den 21 mars 2007**

**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Sofia Larsson**

**Planerare**

**Detaljplanen**

Godkänd av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2007-06-12 § 63

Antagen av Kommunfullmäktige 2007-09-12 § 89

Laga kraft 2007-10-08



**ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR GÄSTHAMNEN (ETAPP 1)  
OMFATTANDE DEL AV FASTIGHET OXELÖ 8:39 OCH FASTIGHETEN OXELÖ  
8:44 I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 21 mars 2007,  
reviderad 25 maj 2007  
Planbeskrivning daterad 21 mars 2007  
Genomförandebeskrivning daterad 21 mars 2007  
Fastighetsförteckning daterad mars 2007  
Utlåtande daterad 21 maj 2007

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Ett programsamråd hölls under perioden 2001-02-12 till 2001-03-09. Detaljplanens samråd hölls mellan 20 november och 18 december 2006. Utställningen beräknas då hållas under mars. Enligt denna preliminära tidsplan kan då detaljplanen beräknas antas sommaren 2007.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden för hela planområdet är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

För projektering, tillståndsprövning och utbyggnad av ny pir är genomförandetiden 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Oxelösunds kommun är huvudman för de allmänna platserna. Genomförandet av åtgärder på kvartersmark åligger respektive fastighetsägare.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning**

Större delen av planområdet är allmän platsmark. Någon förändring i fastighetsstrukturen är inte föreslagen. Det finns möjlighet till reglering av den mark som gästhamnshuset/ serviceanläggningen etableras på.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

För planens genomförande kommer medel att behövas avsättas för:

- projektering och byggande av gästhamnshus/ serviceanläggning
- anläggning av parkering
- cykel- och gångbana
- iordningställande av parker/grönytor
- projektering, tillståndsprövning och byggande av pir (söka tillstånd samt uppförande)

- båtmacken

I samband med att serviceanläggning/gästhamnshus byggs bör park, angöring och ersättningsparkering anläggas.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

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

Vid markarbeten utmed Strandvägen kan en fjärrvärmeledning läggas ner för att ge möjlighet till anslutning för villorna och verksamheterna i området.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande program

Sofia Larsson, Planerare

Ingrid Johansson, Karttekniker

**Oxelösund, den 21 mars 2007**

**Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret**

**Sofia Larsson**

**Planerare**

### **Detaljplanen**

Godkänd av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2007-06-12 § 63

Antagen av Kommunfullmäktige 2007-09-12 § 89

Laga kraft 2007-10-08