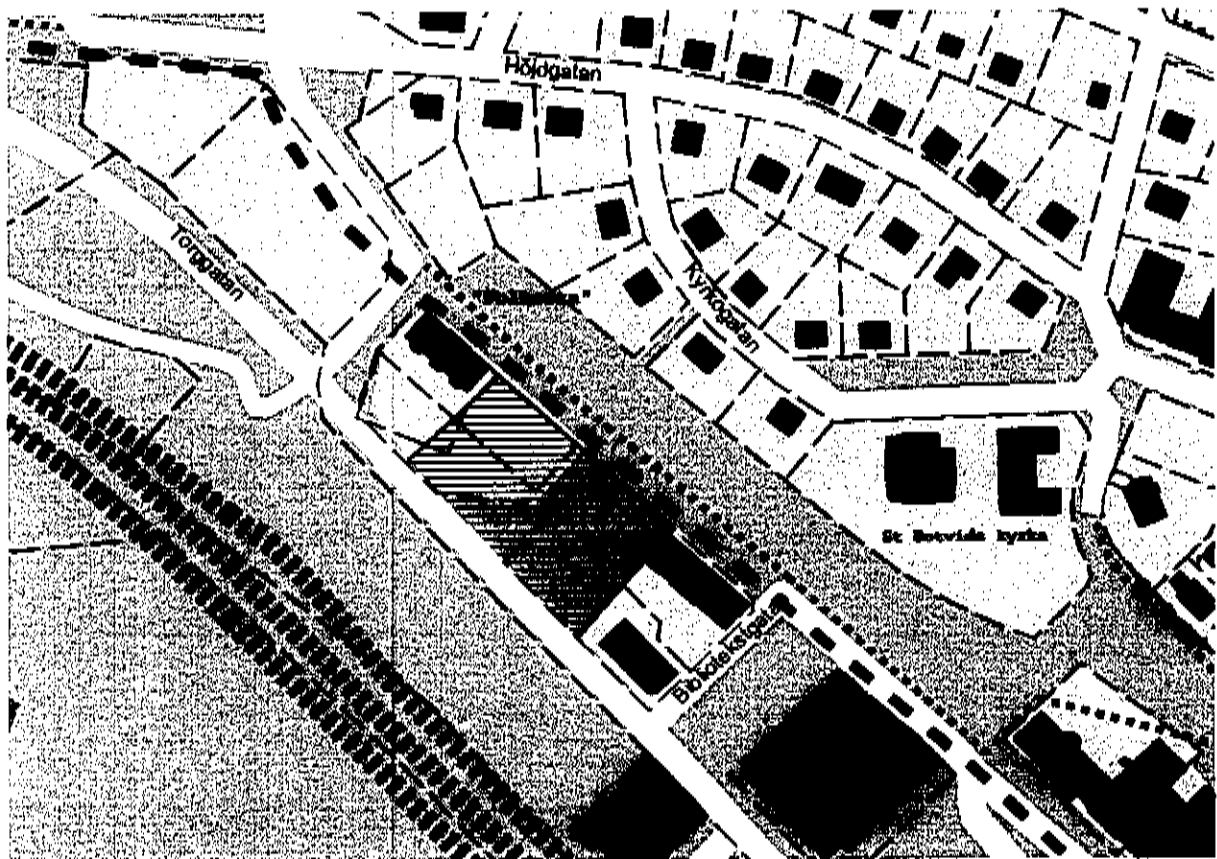


**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA Liljan 5, Vitsippan 4 SAMT DEL
AV FASTIGHETERNA VITSIPPAN 6, OXELÖ 7:40, 7:50 INOM
OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**



Planområdets läge

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdets närhet till kommersiell och allmän service gör området attraktivt för boende. Det idag obebyggda planområdet förslås bebyggas med flerbostadshus i fyra och tre våningar med ca 43 bostäder samt ett radhus med ca 10 bostäder.

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser dat 20 februari 2008
Planbeskrivning dat 20 februari 2008
Genomförandebeskrivning dat 20 februari 2008
Situationsplan
Illustrationer
Fastighetsförteckning 2008
Behovsbedömning MKB dat 20 februari 2008

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Oxelösunds centrum vid Torggatan mellan bebyggelsen i kvarteret Vitsippan 3 ("Folkesta") och kvarteret Liljan 3, 4 ("Tullhuset", även kallat "Pärnan" m.fl.). Planområdet är beläget emellan Torggatan och gång- och cykelvägen nedanför berget vid St Botvids kyrka.

Planområdets yta omfattar ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Oxelösunds kommun. Fastigheten Vitsippan 6 har SSAB, Svenskt Stål AB som lagfaren ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2002-06-19 anger planområdets användning för permanent bostadsbebyggelse mm.

Planområdet har i det s.k. "Spjutspetsprojektet" utpekats som lämpligt för bostadsbebyggelse. Projektet behandlades av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2001-10-10 §103 efter genomfört samråd.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för bostadsändamål fastställd 1950-11-11. Detaljplanen har inte genomförts inom det nu aktuella planområdet.

Program för planområdet

Kommunens ställningstagande kring "Spjutspetsprojektet" medför att det kan utgöra planprogram för den föreliggande detaljplanen. I "Spjutspetsprojektet" anges att planområdet tidigare varit bebyggt med bostäder men idag är helt obebyggt, grästäckt och bevuxet med ett flertal välväxta träd. Marken är en aning kuperad med sydvästlig sluttning. De hus som ligger i närheten är för bostadsändamål. Området ligger ca 200 – 300 meter från stadskärnan. Detta ger ett centralt och attraktivt läge både för bostäder och för verksamheter. En äldre numera igenlagd väg, kantad av äldre träd, korsar området.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen medverkar till en god markhushållning och begränsat resursuttag genom att bebygga en lucktomt i omedelbar anslutning till Oxelösunds centrum. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas efter genomförandet av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett relativt plant område beläget vid foten av berget upp mot St Botvids kyrka med orientering åt sydväst, vilket gör att det är väl lämpat för bostadsbebyggelse. Mot gång- och cykelvägen i områdets nordöstra del är ett mindre

område med berg i dagen beläget. Mot Torggatan utgörs marken av ett öppet gräsbevuxet område. Marken är bitvis låglänt med sin lägsta nivå något under Torggatans nivå. Nivåskillnaden mellan Torggatan och gång- och cykelvägen är ca 1,5 – 2,0 meter. I övergången mellan bergpartiet och den låglänta delen växer ett bestånd äldre ekar. Inom den låglänta delen av området återfinns rester av en alträdsallé längs en igenlagd vägsträckning. Rester av vegetation från tidigare bebyggelse återfinns i form av fruktträd, lönnar och syrenbuskage.

Planerad bebyggelse anpassas för att kunna bevara delar av trädvegetationen, liksom även delar av den öppna gräsytan. Träd lämpliga att bevara har mätts in och förses med en särskild skyddsbestämmelse i detaljplanen för att skydda träden mot avverkning.

- Geotekniska förhållanden

Den del av planområdet där flerbostadsbebyggelse planeras utgörs av berg i dagen. Föreslagen radhusbebyggelse längs Torggatan placeras på mark med förmodade sämre grundläggningsförhållanden. Någon särskild geoteknisk utredning har inte bedömts nödvändig i planskedet men skall utföras i anslutning till upprättande av bygglovhandlingar.

- Radon

Planområdet bedöms som normalriskområde.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns inte inom området.

Bebyggelse

- Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. En lamellhusbebyggelse föreslås i fyra och tre våningar omfattande fem trapphus orienterad längs gång- och cykelvägen. Bebyggelsen utformas som en fortsättning på den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Liljan 3 genom att anslutande trapphus byggs i tre våningar. Trapphusen förslås genomgående för att möjliggöra enkel kommunikation mot såväl gårdsmiljön med parkering mot Torggatan som mot gång- och cykelvägen mot centrum.

Den översta våningen föreslås indragen från fasad för att skapa terrasser mot sydväst och att byggnadens skala anpassas till grannfastigheternas. En souterrängvåning med bostäder anordnas orienterade mot Torggatan. Ca 43 st bostäder om 1 - 4 rok planeras.

Byggnaderna utförs med ljust putsade fasader för att anknyta till omkringliggande byggnader.

Anslutningen till den angränsande bostadsbyggnaden "Folkesta" sker genom ett ca 8 meter brett fritt utrymme mellan gavelfasaderna för att möjliggöra ljusinsläpp till befintlig gavellägenhet.

Ca tio stycken radhusbostäder föreslås tillkomma längs Torggatan. De tillkommande bostäderna placeras ovanpå ett till halva våningen nedsänkt parkeringsgarage, bostäderna får därmed direkt biltillgänglighet och lämpar sig därför väl för barnfamiljer eller äldre. Genom att garaget föreslås nedsänkt med en halv våning får bostäderna en naturlig nivåskillnad mot Torggatan och därmed viss avskildhet.

- Offentlig service

Ett brett utbud av offentlig service återfinns i bebyggelsen runt Järntorget inom ca 250 meters gångavstånd från planområdet.

- Kommersiell service

Ett brett utbud av kommersiell service återfinns i bebyggelsen runt Järntorget inom ca 250 meters gångavstånd från planområdet.

- Tillgänglighet

Entréerna till det föreslagna flerbostadshuset nås direkt via gång- och cykelvägen från Frösängs gårde till Oxelösunds centrum samt via bilentrésidan mot Torggatan. Bostäderna förses med hiss som angör i markplanet utan nivåskillnader.

Föreslaget radhus placeras ovanpå ett till halva våningen nedsänkt parkeringsgarage, bostäderna får därmed direkt bitillgänglighet och lämpar sig därför väl för barnfamiljer eller äldre.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

I direkt anslutning till planområdet återfinns bostadshuset "Folkesta" (kv Vitsippan 3) och "Tullhuset", även kallat "Pärnan" (kv Liljan 4) vilka båda är ca 100 år gamla och utgör två av Oxelösunds Centrums äldsta byggnader.

Skyddsrum

Ett centralt befolkningsskyddsrum med tillräcklig kapacitet är inrymt under St Botvids kyrka inom ca 100 meters gångavstånd från planområdet.

Friytor**- Lek och rekreation**

Genom att bebyggelsen samlas längs planområdets ytterkanter skapas ett sammanhållet inre gårdsrum med en skyddad öppen yta för utevistelse. Gårdsrummet får varierad vegetation inom planområdet.

Gator och trafik**- Gatunät, gång och cykeltrafik**

Planområdet trafikförsörjs från Torggatan, dels via direkta in- och utfarter och dels via en in- och utfart över grannfastigheten Vitsippan 6. Torggatan har idag funktion av huvudgata med tidigare skyltad hastighet 70 km/h. Hastigheten har nyligen sänkts till 50 km/h förbi planområdet. Torggatan förändras i övrigt inte genom denna plan.

Gång- och cykeltrafik fortsätter som hittills längs den befintliga GC-vägen som förbinder Frösängsgårdets bebyggelse med centrumområdet. Gångbanor finns även längs Torggatans båda sidor. Inget av detta förändras vid genomförandet av denna detaljplan.

- Kollektivtrafik

Hållplats för bussar finns längs Torggatan inom ca 100 meters gångavstånd.

- Parkering, angöring och utfart

Bostäderna nås med angöring från Torggatan. Parkering inryms i ett till halva våningen nedsänkt parkeringsgarage längs Torggatan. I anslutning till parkeringsgaraget anordnas gemensamma förråd, soprum mm. Ca 68 bilplatser planeras, vilket motsvarar 1,3 bilplatser / lägenhet. Dett förhållandevis låga parkeringstal motiveras av att det finns närbelägna allmänna besöksparkeringar invid Vårdcentralen samt att det planeras för ytterligare framtida parkeringsplatser i området mellan Torggatan och järnvägen..

Angöring till flerbostadshusens trapphus sker från gården. Trapphusen görs genomgående vilket medför att bostäderna får bekvämt tillträde till gång- och cykelvägen som leder direkt till centrum och Järntorget.

Angöring till radhusen sker antingen direkt från Torggatan eller från det underliggande parkeringsgaraget.

Störningar

Störningar kan förekomma från trafiken på Torggatan samt från järnvägstrafik på bangården sydväst om planområdet. Vågtrafikbuller minskas genom att hastigheten sänkts från 70 till 50 km/h på Torggatan. Störningar från järnvägstrafiken skärmas av genom den planerade centrumbyggnad som föreslås mellan Torggatan och järnvägen.

Nordväst om planområdet är en bensinstation belägen. Enligt allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" rekommenderas 100 meters skyddsavstånd. Aktuellt avstånd mellan bensinstationens cisternpåfyllning och föreslaget bostadshus är ca 70 meter. Detta avstånd bedöms som tillfyllest då den befintliga byggnaden "Folkesta" är belägen emellan bensinstationen och det föreslagna bostadshuset som därigenom skärmas effektivt.

Säkerhet

Skydd mot våld och skadegörelse bedöms öka genom att ett tidigare obebyggt markområde bebyggs med bostäder med sådan orientering att den befintliga GC-vägen mellan Frösång till Centrum upplevs få en förbättrad säkerhet.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens VA-försörjningsområde. Allmänna ledningar med kapacitet för anslutning av planområdet finns i Torggatan. Vid behov kan dränering av det låglänta partiet framför de planerade bostäderna ske genom en pumpförsedd dräneringsbrunn.

- Värme

Ledningar för fjärrvärme finns i Biblioteksgatan. Servisledning som ansluter "Folkesta" – byggnaden korsar planområdets sydvästra del, denna ledning avses omläggas. Bebyggelsen inom planområdet ansluts till fjärrvärmenätet via Liljan 3.

- El

Planområdet förses med elkraft via ledningar förlagda i gång- och cykelväg i planområdets nordvästra del.

- Tele, IT

Optokabel är förlagd i anslutning till gång- och cykelväg i planområdets nordöstra del. Ett utområde föreslås längs gång- och cykelvägen, samt att kabeln omförläggs på en kortare sträcka.

- Avfall

Gemensamt soprum för bostäderna inom planområdet föreslås i anslutning till parkeringsanläggningen längs Torggatan. Soprum dimensioneras för att även rymma behållare för förpackningar.

BEDÖMNING AV BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planen bedöms endast få marginell påverkan på miljön, varför det bedöms att det inte finns något behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Föreliggande detaljplan är direkt projektanknuten varför genomförandetiden föreslås till 5 år.

Servitut mm

Den västra infarten till parkeringen sker över grannfastigheten Vitsippan 6, vilket regleras genom servitut.

För det fall radhusen ges annan upplåtelseform eller uppförs av annan exploatör än för flerbostadshuset kan en gemensamhetsanläggning inrättas för byggande och drift av parkeringsanläggning, grönyta mm.

Konsekvenser av planens genomförande

Den föreslagna bostadsbebyggelsen bygger i någon mån vidare på tankarna i den gällande stadsplanen från 1950-talet, bl.a. genom att fortsätta bebyggelsen i kv Vitsippan längs gång- och cykelvägen från Frösängs gårde till Oxelösunds centrum.

Genom anpassning av byggnaden genom sidoförskjutning av trapphuslameller skapas förutsättning för att dels bevara värdefull trädvegetation samt att gatuperspektivet längs gång- och cykelvägen delas upp.

Genom att bevara viss värdefull trädvegetation skapas en varierad boendemiljö med höga upplevelse- och miljövärden.

Genom att trapphusen ges genomgående entréer skapas en gatumiljö längs gång- och cykelvägen som upplevs som bebodd, vilket medverkar till att utemiljön upplevs som trygg och säker.

Övrigt

Detaljplanen hanteras genom s.k. normalt planförfarande, vilket innebär att samråd föregår utställning innan kommunfullmäktige antar detaljplanen. Samråd har skett under februari 2007, utställning sker under april 2008 samt antagande i juni 2008. Byggstart kan ske hösten 2008. Till byggherre för flerbostadsdelen har utsetts Kustbostäder och bostäderna upplåts med hyresrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling, trafik; Thomas Nygård (Msk), fastighets- och genomförandefrågor; Maud Linder (Msk), kartfrågor; Anders Sundblad (Msk) och Ingrid Johansson (Msk), byggherrefrågor; Lars Blomkvist, Kurt Tengroth och Andreas Trobeck (Kustbostäder), ledningsnätfrågor; Leif Runman (OFAB), arkitektonisk utformning; Pär Gunnartz (Zenit arkitekter AB).

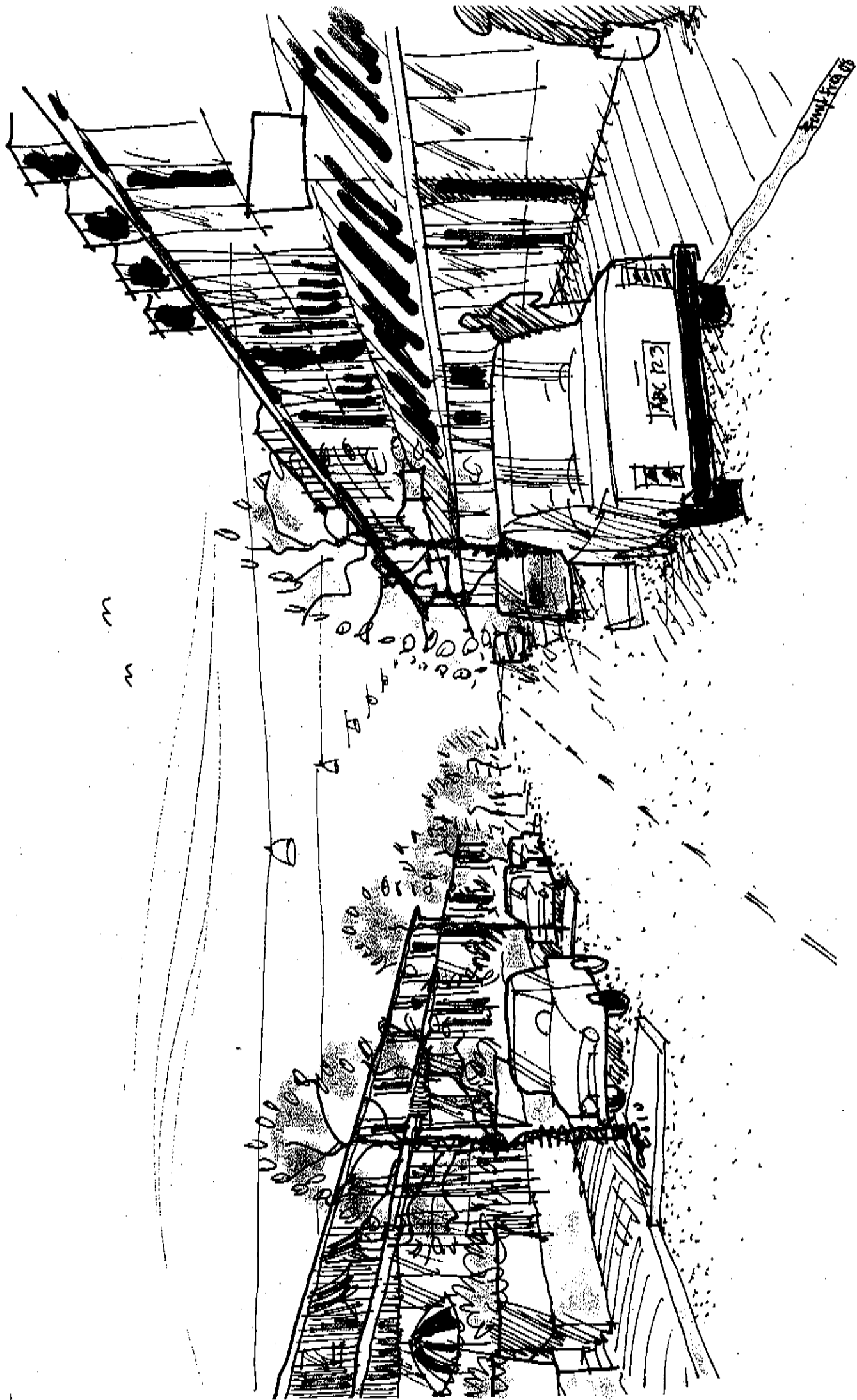
Oxelösund den 20 februari 2008

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret


Bengt Freij
Arkitekt

Bilagor:
Situationsplan, Sektioner, Perspektiv

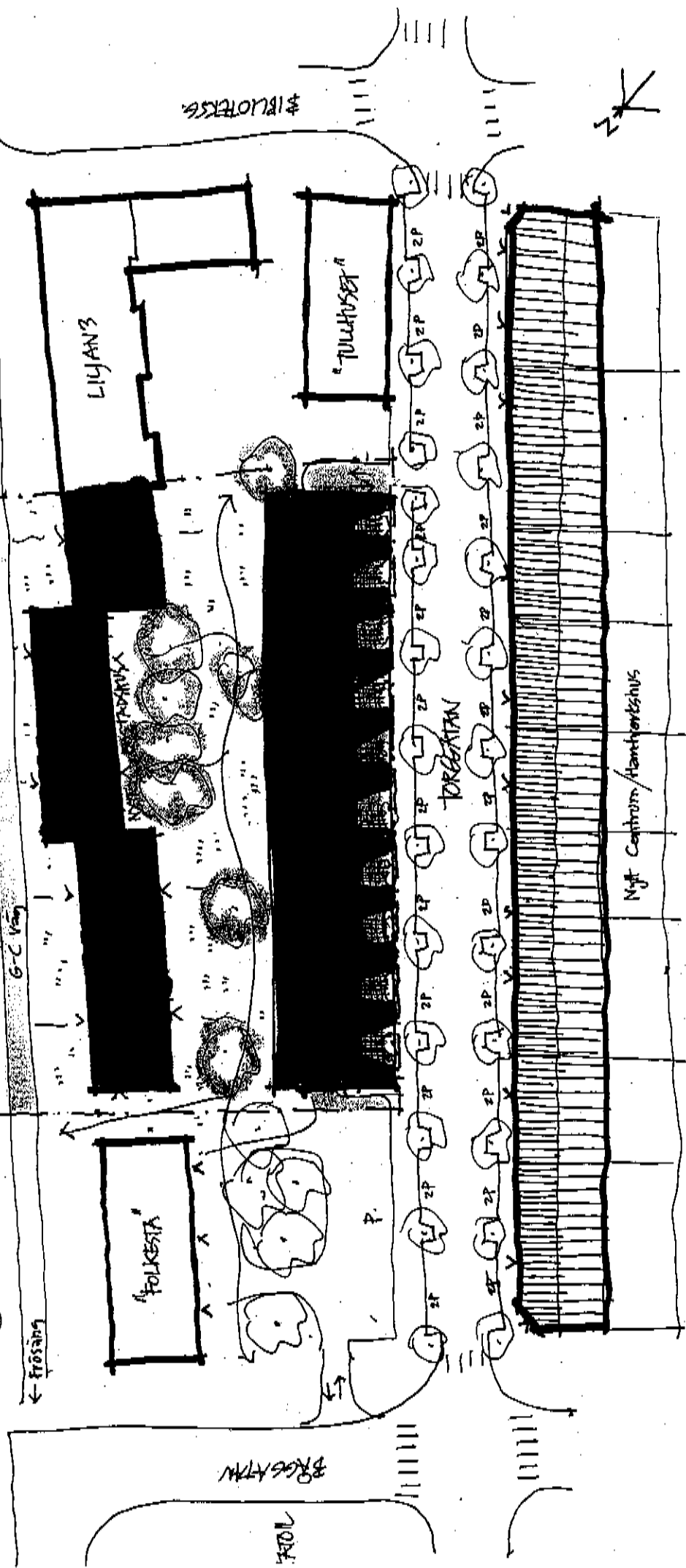
Antagen av Kommunfullmäktige 2008-09-17
Laga kraft 2008-10-15



//
//
"Nyja" Torongaban sidd mot Centrum: kv Vitsippam t.v. / nytt handels-/handverkshus t.h.

Planområdesgränser

Centrum

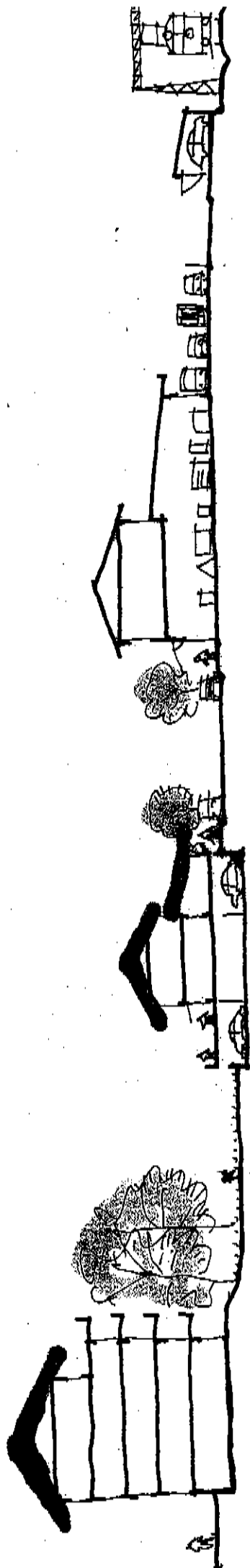


Kv. VITSIPPAN OXELÖSUND

43 lgh med G-C-väg + 10 radhuslgh med torgstäm

68 garageplatser + 12 p torgstäm

Skiss 080114 / B. Brönj Örd/MSK



Nytt flerbostadshus

Grön innergård

Nytt radhus
Barkensparken

Terassplan

Nytt handels-/
hantverkshus

Lastgård

Lastgård

Konditorerie

Banvärd.

Sektion genom kv. Vitsippan och nytt handels- / hantverkshus skiss 080220/Buf.

Gång-cykelväg

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA LILJAN 5, VITSIPPAN 4 SAMT
DEL AV FASTIGHETERNA VITSIPPAN 6, OXELÖ 7:40, 7:50
I OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Situationsplan
Illustrationer
Fastighetsförteckning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras genom s.k. normalt planförfarande, vilket innebär att samråd föregår utställning innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

- Samråd februari 2007
- Utställning april 2008
- Antagande juni 2008
- Byggstart hösten 2008.

Genomförandetid

Föreliggande detaljplan är direkt projektanknuten varför genomförandetiden föreslås till 5 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Till byggherre för flerbostadshusdelen har utsetts Kustbostäder och dessa bostäder upplåts med hyresrätt. Byggherre och upplåtelseform för radhusdelen är inte fastlagt. För gator och allmän platsmark ansvarar Oxelösunds kommun.

Exploateringssamverkan

Ej aktuell för genomförandet.

Avtal

Avtal mellan markägaren / kommunen och exploatören skall träffas innan detaljplanen antagits av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar markupplåtelse och betalningsansvar för planerings- och exploateringskostnader som kan uppstå i samband med genomförandet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning

Gällande tomtindelning för kvarteret Vitsippan akt 813 är ink aktuell och upphävs vid detaljplanens lagkraftvinnande.

Fastighetsbildning mm

För erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ansvarar Lantmäterimyndigheten.

Marken inom planområdet ägs till största delen av Oxelösunds kommun. Fastigheten Vitsippan 6 har SSAB, Svenskt Stål AB som lagfaren ägare.

En exploateringsfastighet avses bildas inför plangenomförandet bestående av Liljan 5, Vitsippan 4 samt delar av Vitsippan 6, Oxelö 7:40, Oxelö 7:50. Justering av fastighetsgräns mot Liljan 3 genomförs för att överensstämja med befintlig bostadsbyggnad inom fastigheten. Fastighetsgräns mot Torggatan anpassas till ytterkant av befintlig gångbana. Fastighetsgräns mot gång- och cykelväg anpassas till ytterkant av befintlig gång- och cykelväg.

Den ena infarten till parkeringen sker över grannfastigheten Vitsippan 6, vilket regleras genom servitut.

Fjärrvärmeanslutning av Vitsippan 3 förutsätts ske från Liljan 3 genom den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Anslutningen regleras genom ledningsrätt.

För det fall flerbostadsdelen och radhusdelen uppförs på skilda fastigheter föreslås att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensam parkering, soprum och utevistelse.

Fastighetsplan

Ej aktuellt för genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Medel finns budgeterade för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar och åtgärder

Inga ytterligare tekniska utredningar eller åtgärder planeras under utställningsskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling Trafik; Thomas Nygård (Msk), fastighets- och genomförandefrågor; Maud Linder (Msk), kartfrågor; Anders Sundblad (Msk), Ingrid Johansson (Msk), byggherrefrågor; Kurt Tengroth (Kustbostäder), ledningsnätfrågor; Leif Runman (OFAB), arkitektonisk utformning; Pär Gunnartz (Zenit arkitekter AB)

Oxelösund den 20 februari 2008

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret



Bengt Freij
Arkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-09-17
Laga kraft 2008-10-15