

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för OMRÅDE VID TROSSGRÄND omfattande fastigheterna Oxelö 8:30, 8:31 och 8:32 samt del av Oxelö 8:20 i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan daterad 2008-01-30

Denna planbeskrivning daterad 2008-01-30

Genomförandebeskrivning daterad 2008-01-30

Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2008-01-30

Fastighetsförteckning, oktober 2007.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen är framtagen för att möjliggöra förtätning med småskalig bostadsbebyggelse inom ett attraktivt, centralt beläget område vid vatten. Området har befintlig infrastruktur och låg nyttjandegrad.

Angränsande fastigheter är bebyggda med friliggande villor. Planen ger byggrätt för ytterligare ett par villor i markområdets västra del.

I linje med kommunens strävan efter blandning av bostadstyper ges byggrätt för kedjehus inom områdets centrala och östra del. Byggrätter placeras med möjligheter till utsikt mot vattnet i söder men med bevarande av utblickar från befintliga bostäder norr om området. Boende får möjlighet till båtplatser vid brygga men marken närmast stranden blir i huvudsak allmän naturmark.

PLANDATA**Planområdets läge och areal**

Planområdet ligger omedelbart söder om Trossgränd, nära Stenviksvägen, och innefattar en del av Marsviken. Avståndet till Oxelösunds centrum är ca 1,5 km. Områdets areal är ca 6,3 ha, varav större delen är vattenområde.



Översiktskarta

Markägoförhållanden

Fastigheten Oxelö 8:30 är privatägd. Planområdet i övrigt ägs av Oxelösunds kommun.

Köpeavtal har träffats mellan kommunen och Rydbergs Bygg AB om förvärv av ca 0,51 ha mark inom planområdet för bebyggande med kedjehus.

Inom kommunens markområde ligger en privatägd byggnad, Villa Stenvik, för vilken markavstyckning förbereds. Denna yta ingår inte i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2001, ingår planområdets mark i ett större område med beteckning B - Bebyggelse. Det är i stort sett redan bebyggt men anges ha stor outnyttjad utvecklingspotential och mark kan komma att tas i anspråk för ytterligare, blandad bebyggelse (boende, kontor, handel, service och lätt industri).

Under år 2001 utarbetade kommunen "Projekt Spjutspets", ett program för förtätning och komplettering av bebyggelse. Planområdet är ett av de områden som valdes ut för framtida förtätning.

Detaljplaner

För västra delen av planområdet med fastigheterna Oxelö 8:30 och 8:31 gäller detaljplan nr 1180, fastställd av länsstyrelsen 12 januari 1962. Den anger "Allmän plats, park" för marken.

För östra delen av planområdet med Oxelö 8:32 gäller detaljplan nr 1772, laga kraft 25 januari 1991, genomförandetid 10 år. Den anger "Allmän plats, naturområde" för en del av marken, medan östligaste delen med Villa Stenvik är kvartersmark med beteckning "Friluftsområde".

De ovan nämnda detaljplanernas intentioner har inte förverkligats inom det nu aktuella planområdet.

Detta har tidigare rymt tre bostadshus på stora tomter.

Villa Stenvik har en tid använts som föreningslokal men sedan sålts av kommunen till privat ägare.

För en tänkt fastighet med Villa Stenvik pågår arbete med separat detaljplan, som tas fram av kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadskontor, Dnr C 5/2006. Aktuellt planförslag anger markanvändning "Bostäder" och beteckning "q" med särskilda bestämmelser för skydd av befintlig byggnad och miljö.

Övriga kommunala beslut

Den 28 februari 2007 beslöt Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

- att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan vid Trossgränd.

Förenlighet med Översiktsplan och Miljöbalken

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Det anses inte strida mot lagar och förordningar eller föreskrifter vad gäller lämplig markanvändning och bevakning av riksintressen.

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

Holmarna och marken närmast vattnet har karaktär av skärgårdsnatur med klippor och tallar. Denna natur avses i huvudsak bevaras.

Större delen av Oxelö 8:30 är gräsmatta som i söder leder till en uppfylld landtunga med björkar längs en stig till en liten tidigare holme. Planförslaget medför ingen karaktärsförändring.

Lägre delar av Oxelö 8:31 och 8:32 samt 8:20 närmast Trossgränd är bevuxna med blandade träd och snårig buskvegetation. Detaljplanen förutsätter här röjning och viss fyllning för flertalet av de föreslagna kedjehusen.

Mindre bergschakt kommer att ske inom högsta ytan i sydväst.

- Geotekniska förhållanden

Inom högre markytor i väster och söder finns fast berg, delvis i dagen.

Mellan dessa ytor och mot Trossgränd finns lägre mark som består av avlagringar med begränsad bärighet. Översiktliga undersökningar har visat största djup ca 7 m till fast botten. Marken kan bebyggas men grundläggning med plintar eller pålar torde erfordras för vissa byggnader. Kompletterande grundundersökning skall utföras inom denna del av området.

Nya bostäder skall placeras med golvnivå minst +1.70m med hänsyn till eventuell framtidig höjning av vattenståndet.

- Radon

Aktuell radonmätning för området finns inte.

- Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse**- Bostäder**

Fastigheterna 8:30, 8:31 och 8:32 är tidigare bostadsfastigheter.

Oxelö 8:30 är bebyggd med fritidshus men kringliggande bostäder är permanentbebodda. Fastigheten är stor och planen föreslår möjlighet till delning samt byggrätt för två friliggande bostadshus med högst två våningar utan vindsinredning.

Tänkt placering av byggnader harmonierar med grannfastigheterna i väster och ger möjlighet till sjöutsikt från båda husen.

På den tidigare holmen i söder ges byggrätt för mindre byggnad av typ lusthus.

Oxelö 8:31 har varit bebyggd med ett bostadshus. Inom 8:32 ligger Villa Stenvik som ej ingår i planområdet, se text under Detaljplaner ovan.

Oxelö 8:31 och huvuddelen av Oxelö 8:32 samt angränsande mark söder om Trossgränd bildar ett sammanhängande område inom vilket byggrätter anges för 11 kedjehus, placerade i tre längor i nord-sydlig riktning. Placeringen är vald så att kedjehusen kan få utblick mot vattnet men så att de inte blockerar sikten från befintliga bostäder i norr.

Kedjehusen skall ha högst två våningar och flacka taklutningar så att påverkan på utsikten från grannhusen minimeras.

- Övrig bebyggelse

På den mindre holmen i sydost behålls byggrätt för sjöbodar o d enligt tidigare detaljplan.

Tidigare plan angav byggrätt för mindre byggnader även på den större holmen intill. I denna detaljplan utgår den byggrätten och hela holmen blir naturområde.

- Service

Skolor med de olika stadierna finns på ett avstånd mellan 0,5 och 2,0 km.

Bibliotek och vårdcentral ligger i Oxelösunds centrum ca 1,5 km från planområdet.

I centrum är också huvuddelen av kommersiell service samlad.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler skall uppfyllas i nya bostäder.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför det skyddsromsområde som beslutats av kommunstyrelsen 1999.

Friytor

- Lek och rekreation

Föreslagna bostäder får egna tomter för uteplatser och aktiviteter som småbarnslek.

Kommunägd mark närmast stranden och på holmarna avses förbli allmän och tillgänglig för rekreation, främst för närboende som kommer till fots eller på cykel.

Mindre badplats kan ordnas vid stranden. Se även Vattenområden nedan.

Stenviksbadet, en större allmän badplats med parkering, finns strax öster om planområdet.

- Vattenområden

Yttre delar av vattenområdet avses förbli fria.

Inom det inre vattenområdet finns spänger till holmarna och planen bekräftar rätt att anlägga sådana. Inom detta vattenområde tillåts också båtbygggor för området.

Genom att strandområde och holmar förblir allmänna, blir vattenområdet tillgängligt för skridskoåkning o d.

Strandskydd

Strandskydd gäller inte inom planområdet. Eventuellt införande av strandskydd inom naturområden bestäms av Länsstyrelsen.

Gator och trafik

- Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet trafikmatas från den befintliga Trossgränd, som kommunen avser att delvis bredda mot norr för ökad trafik.

Oxelö 8:30 föreslås behålla utfart till Trossgränd.

Från Trossgränd anläggs ny lokalgata med anslutning till två av kedjehuslängorna och med vändplats i söder.

Längst i öster regleras yta för befintlig lokalgata. Till den ansluts en kedjehuslänga och Villa Stenvik samt fastighet öster om planområdet. Denna gata kan även nyttjas för transporter av dem som har båtplatser på den lilla holmen utanför.

Grusad gångväg får anläggas från gatan till spänger och längs strandområdet.

- Kollektivtrafik

Hållplatser för busstrafik i båda riktningarna finns vid Mastvägen, ca 300 m från planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Parkering för boende och deras besökare skall ordnas inom blivande fastigheter. Utfart till Trossgränd begränsas till tre punkter.

Naturområden vid vattnet har begränsad storlek och bör inte överutnyttjas varför ingen parkering ordnas för dessa.

Störningar

Inga störande verksamheter finns i närheten och planerad användning bedöms inte störa sin omgivning.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunala vatten- och avloppssystem och pumpar installeras om så erfordras.

I Trossgränd finns ledningar med erforderlig kapacitet.

Anslutningsledningar läggs i lokalgator fram till respektive fastigheter.

Inom nordöstra delen av fastigheten Oxelö 8:32 finns kommunala ledningar och pumpstation för Villa Stenvik. Dessa flyttas till gatumark.

Fastigheten Oxelö 8:30 har anslutning av sommarvatten vid Trossgränd men ej avlopp. Kommunal dagvattenledning är dragen från Trossgränd över Oxelö 8:30 till Marsviken. Över Oxelö 8:30 går privata sommarvattenledningar till fritidsbebyggelse på öar i Marsviken. I planen reserveras u-område för dagvattenledningen och sommarvattenledningar över Oxelö 8:30.

- Värme

I Trossgränd finns kommunal fjärrvärmeledning med möjlighet till anslutning av tillkommande bebyggelse.

- El

Elförsörjning finns inom området men kompletteras för tillkommande bebyggelse. En befintlig luftledning tas bort. Ny ledningsdragning avses ske i gatumark med anslutning till respektive fastigheter.

- Avfall

Utrymme för avfall skall ordnas inom blivande fastigheter. Närmaste återvinningsstation finns vid Ramdalen.

Administrativa frågor

Se Genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats av Webjörn Arkitektkontor, Trosa, genom arkitekt Margit Webjörn och med arkitekt Anna Webjörn som underkonsult.

Arbetet har utförts i samarbete med planeringsingenjör Sofia Larsson och planarkitekt Åsa Lundgren, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Oxelösunds kommun.

Vad gäller teknisk försörjning har uppgifter inhämtats från Oxelö Energi AB genom följande handläggare

- va och avfall: Ulf Karlsson
- värme: Leif Runman
- el: Nils Rönnkvist.

Trosa den 30 januari 2008

Margit Webjörn
Arkitekt SAR/MSA

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för OMRÅDE VID TROSSGRÄND omfattande fastigheterna Oxelö 8:30, 8:31 och 8:32 samt del av Oxelö 8:20 i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan daterad 2008-01-30
Planbeskrivning daterad 2008-01-30
Denna genomförandebeskrivning daterad 2008-01-30
Miljökonsekvensbeskrivning daterad 2008-01-30
Fastighetsförteckning, oktober 2007.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan för planprocessen, preliminär**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om samråd	juni 2007
Samråd	juli/augusti 2007
Beslut om utställning	oktober 2007
Utställning	november 2007
Godkännande av nämnden	januari 2008
Antagande av kommunfullmäktige	mars 2008.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Rydbergs Bygg AB får samordningsansvar inom avtalat exploateringsområde och utför anläggningar enligt avtalet. Anläggningar inom vattenområde kan kräva särskilt tillstånd eller anmälan enligt Miljöbalken.

Kommunen blir efter exploateringen huvudman för gator och ledningar fram till tomtgränser samt för anläggningar inom kommunägda natur- och vattenområden.

Avtal

Planavtal samt köpe- och exploateringsavtal har träffats mellan kommunen och Rydbergs Bygg AB.

Markregleringar kommer att ske för gatumark och naturområden.

Särskilt avtal träffas mellan Rydbergs Bygg AB och ägare till fastigheten Oxelö 8:30 beträffande framtagande av detaljplan.

Kommunen initierar bildande av bryggförening för uthyrning av båtplatser och träffar avtal med föreningen.

RÄTTSLIGA, EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Illustrationsplanen visar möjlig fastighetsindelning men binder den inte i detalj.

Ägare till Oxelö 8:30 och exploatören inom övriga fastigheter initierar och bekostar fastighetsindelning inom kvartersmark för bostäder.

Ägare till Oxelö 8:30 svarar för servitut för väg och ledningar i samband med fastighetsindelning.

Kommunen namnger nya kvarter i samband med antagande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande och genomförande av detaljplan uttas på sätt som regleras i ovan nämnda avtal.

Tekniska frågor

Respektive ägare och exploatör initierar och bekostar VA-utredningar samt grundundersökningar för byggnader och markanläggningar.

Kommunen tillhandhåller information om ledningar och anläggningar inom och intill planområdet.

Taktäckning inom planområdet får inte utföras med material som kan ge störande ljusreflexer.

Sikt mot vattnet mellan byggnader skall finnas och bevaras i princip enligt illustrationsplan.

MEDVERKANDE

Denna planhandling har utarbetats av Webjörn Arkitektkontor, Trosa, genom arkitekt Margit Webjörn.

Medverkande tjänsteman har varit planeringsingenjör Sofia Larsson och planarkitekt Åsa Lundgren, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Oxelösunds kommun.

Trosa den 30 januari 2008

Margit Webjörn
Arkitekt SAR/MSA

**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för OMRÅDE VID TROSSGRÄND omfattande fastigheterna Oxelö 8:30, 8:31 och 8:32 samt del av Oxelö 8:20 i Oxelösunds stad och kommun, Södermanlands län

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan daterad 2008-01-30

Planbeskrivning daterad 2008-01-30

Genomförandebeskrivning daterad 2008-01-30

Denna miljökonsekvensbeskrivning daterad 2008-01-30

Fastighetsförteckning, oktober 2007.

SYFTE OCH BAKGRUND

Denna miljökonsekvensbeskrivning görs för att belysa de miljökonsekvenser som den rubricerade detaljplanen kan få.

Detaljplanens syfte, plandata, tidigare ställningstaganden samt förutsättningar och förändringar behandlas i Planbeskrivning.

Tidplan för planprocessen samt genomförandetid, se Genomförandebeskrivning.

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har pågått parallellt med framtagande av övriga planhandlingar och har påverkat innehållet i dessa.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenserna är de som kan förutses i nuvarande skede i planeringen.

Landskapsbild

Anblicken från vattnet är viktig för detta område. Området är bebyggt men har stort inslag av grönska. Kvarvarande skärgårdsnatur med slipade klippor kan upplevas och bebyggelsen går inte ner till vattnet.

Konsekvenser av planförslaget:

Bebyggelse tillkommer men nya bostäder placeras indragna från stranden och naturområde bevaras närmast vattnet.

Kedjehusen placeras så att de inte blockerar utblickar från befintliga bostäder norr om området och så att landskapsrum formas mellan längorna.

Geologi, hydrologi

Markförhållandena skiftar inom området från berg i dagen till flera meter tjocka avlagringar. Området ligger vid en vik av Östersjön.

Konsekvenser av planförslaget:

Grundundersökningar utförs för bestämning av grundläggning inom markytor med avlagringar.

Ny bebyggelse placeras med golvnivå minst +1.70m med hänsyn till eventuell framtida höjning av vattenståndet. Källare tillåts ej inom lägre delar och djupa schakter skall undvikas.

Dagvatten omhändertas inom området.

Eventuell uppläggning av muddermassor studeras särskilt.

Vegetation och djurliv

På holmar och klippor nära stranden finns skärgårdstallar och mager markvegetation. Inom lägre markytor finns vattentåliga träd som al och björkar, delvis snåriga buskar och vissa anlagda gräsytor. Vassområden finns i vattnet närmast stranden och sjöfågel som sothöna kan tänkas häcka.

Inga särskilt känsliga naturvärden finns registrerade i området.

Länsstyrelsen har vid tidigare samråd inte haft något att erinra mot muddring inom begränsad del av det inre vattenområdet.

Konsekvenser av planförslaget:

Den största holmen och en 10 m bred kommunägd markyta längs stranden bevaras som naturområde. Endast grusad gångväg får anläggas.

Privatägd mark närmast stranden får inte bebyggas.

Delar av gröna ytor längre in tas i anspråk för nya byggnader och lokalgata.

Inre vattenområde förändras delvis vid muddring och anläggning/underhåll av bryggor och spänger.

Provtagning och kemisk undersökning av bottensediment (lera) har utförts. Resultatet visar att muddring inte kan väntas ge negativ effekt på det kemiska innehållet.

Delar av inre vattenområdet med vassar lämnas orörda.

Stadsbild

Angränsande områden har varierad, småskalig bebyggelse med i huvudsak 2-vånings bostadshus från olika delar av 1900-talet, uppförda i sin tids stil.

Konsekvenser av planförslaget:

Föreslagen bebyggelse anpassas i skala till den befintliga och till traditionen att bygga samtida arkitektur. Närmast husen avses mindre rum och uteplatser skapas.

Friluftsliv, grönytor

Holmarna i sydost nyttjas för friluftsliv, främst av båtägare.

Marken inom planområdet i övrigt har stora grönytor men nyttjas i ringa omfattning.

Konsekvenser av planförslaget:

Holmar och kommunägd strandzon bevaras som allmänna naturområden och blir tillgängliga för rekreation, främst för närboende.

Rätt till bryggor ger flera människor möjlighet till båtliv.

Byggrätter minskar grönytor men dessa kommer fortsatt att vara stora inom området.

Trafik, tillgänglighet

Biltrafiken inom planområdet är mycket begränsad. Trossgränd norr om området är smal, liksom väg i områdets östligaste del. Oxelö 8:30 har egen utfart till Trossgränd. Holmar i sydost kan nås via spänger.

Konsekvenser av planförslaget:

Nya bostäder leder till ökad biltrafik. Utfarter till Trossgränd begränsas och lokalgator blir smala så att farten hålls nere. Onödig biltrafik motverkas genom att genomfart inte möjliggörs.

Bostäderna skall göras tillgängliga för rörelsehindrade.

Naturområden vid vattnet blir fortsatt tillgängliga via spänger och stigar som ej asfalteras.

Teknisk försörjning

Ledningsnät finns vid området för vatten, avlopp, el, tele, och fjärrvärme.

Konsekvenser av planförslaget:

Befintligt ledningsnät för va, el och tele byggs ut, förbättras och kompletteras.

Möjlighet finns för anslutning till fjärrvärme.

Avfallshämtning förutsätts ske vid varje fastighet.

Påverkan under byggtiden

Konsekvenser av planförslaget:

Störningar kommer att uppstå vid markarbeten och byggande samt vid transporter av massor och byggmaterial.

Markägarna bör samverka för att koncentrera planens genomförande i tiden och därmed göra störningsperioden så kort som möjligt.

Sammanfattning

Miljöpåverkan uppstår genom att mark tas i anspråk för ny bebyggelse med trafikytor.

Lokal biltrafik ökar. Viss påverkan av vattenområdet uppstår närmast stranden.

Positiva effekter uppstår för miljön i stort genom att existerande resurser i form av gatu- och ledningsnät nyttjas effektivare.

Människor får bostäder av olika slag nära attraktiv naturmiljö och på relativt kort avstånd från befintlig service.

Områdets viktigaste naturvärden skyddas.

MEDVERKANDE

Denna planhandling har utarbetats av Webjörn Arkitektkontor, Trosa, genom arkitekt Margit Webjörn. Arbetet har utförts i samarbete med planeringsingenjör Sofia Larsson och planarkitekt Åsa Lundgren, Miljö- och samhällsbyggnadskontoret, Oxelösunds kommun.

Trosa den 30 januari 2008

Margit Webjörn
Arkitekt SAR/MSA