



Datum
2009-05-15

Dnr C
6/ 2008

Miljö- och samhällsbyggnadskontoret
Plan
Maria Dahlin
Planarkitekt
MSK

DETALJPLAN FÖR LEJDAREN 5

OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ändra markanvändningen så att den medger bostadsändamål istället för gällande stadsplan, 1648, antagen 1971 som anger park eller plantering. Planens syfte är också att befintligt hus ska bevaras och dess karaktärer skyddas om möjligt.

Oxelösunds kommun har under 2008 tecknat köpekontrakt för fastigheten Lejdaren 5 med en privatperson som vill använda byggnaden för bostadsändamål.

Som förutsättning för fastighetsförsäljning fastställs i köpekontraktet att försäljning sker under förutsättning att ny detaljplan för bostadsändamål antas senast 2 år efter att avtal har tecknats.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger ca 500 m direkt väster om Järntorget, i centrala Oxelösund. Området är en fastighet som omges av vägar på tre sidor; Björntorpsvägen, Breviksvägen och Femörevägen. Mot norr gränsar fastigheten mot Lejdaren 1. Planområdets areal är 890kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägdes tidigare av kommunen och har sålts till privatperson under förutsättning att området detaljplanläggs för bostadsändamål.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan för Oxelösunds kommun juni 2001, antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2002. På markanvändningskartan har detaljplaneområdet inlemmats med andra bebyggda områden under beteckningen "Bebyggelse". Denna beteckning innebär "mark som i stort sett redan är bebyggd men har stor utnyttjad 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 och angränsande planer

För det aktuella området gäller detaljplan nr 1648, fastställd 1971, där markanvändningen medger park eller plantering.

Angränsande detaljplan är nr 1800 antagen den 23:e mars 2003. Då ändrades markanvändningen från park och plantering till bostad. Detaljerade bestämmelser ang. byggnadernas utformning och byggnadernas karaktärsdrag som särskilt ska beaktas vid ändringar är utmärkande för den detaljplanen.

Program för planområdet

Då planens intentioner stämmer överens med översiktsplanen och planen endast omfattar en fastighet bedöms ett program inte behövas för planområdet.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

De åtgärder som föreslås i planen är förenliga med gällande översiktsplan då kommunen uttryckt sin vilja att varsamt förtäta i de centrala delarna av samhället. 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

Fastighetens trädgård är vildvuxen, men utgör ändå en fin inramning av gaturummet och är värdefull för områdets karaktär av äldre villabebyggelse. Bullerplank föreslås uppföras mot Björntorpsvägen, men ej mot Femörevägen och Breviksvägen då området utmärks av en öppen karaktär, lägre häckar och/ eller glesa staket.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, 2/65, är gjord utmed Hamnvägen där motorvägen byggdes senare. Vid det aktuella planområdet är inga geotekniska undersökningar gjorda.

Radon

Några aktuella mätningar på radon i marken finns inte för området.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns ett hus som tidigare varit i Oxelösunds kommuns ägo. Huset har tegeltak och ljus putsad fasad.

Enligt ritningar som inkom till Oxelösunds byggnadsnämnd 1936 planerades huset att uppföras med två bostadslägenheter, en på varje våning, med gemensam tvättstuga/förråd i källaren.

1971 års stadsplan 1648 anger att fastigheten skall vara park eller plantering, i syfte att skapa en grön zon mot den då nybyggda motorvägen i norr. Trots detta fortsatte fastigheten att vara bostad, enligt muntlig uppgift.



Den nya detaljplanen för Lejdaren 5 innebär att den befintliga byggnaden återigen kan användas som bostad.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fastigheten ligger i ett äldre bostadsområde. Under årens lopp har fastighetsbildningen blivit av en brokig karaktär, byggnaderna är varierade och karaktäristiska för olika perioder fram till 1960- talet.

2007-01-31 beviljades rivningslov för byggnaden på fastigheten Lejdaren 5. Trots att huset är ett av de få kvarvarande putsade husen i Oxelösund från 1930-talet med originaldetaljer kvar så gör rivningslovet att det blir svårt att hävda att t.ex. putsfasaden ska bevaras om inte köparen vill det, eftersom möjlighet finns att riva huset helt. I planbestämmelserna skrivs därför in att "Fasad ska vara lik originalfasad". Med det avses att den putsade ytans utseende (t.ex. kulörvalet), är viktig att bevara men att ett annat material än puts får användas om *intrycket* av fasaden (en tät och slät yta, med samma avstånd till fönsterkarmar, hängrännor etc.) blir detsamma.

Takutformningen skall behållas och tak skall vara tegel. Mindre takfönster får tas upp på vind mot gårdssida, takkupor får ej göras.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Enligt planförslaget finns möjlighet till kontor, ej störande verksamhet.

Service

Bibliotek, vårdcentral m.m. finns vid Oxelösunds centrum, ca 500 m öster om planområdet. Förskola och skolor i de lägre stadierna ligger inom en radie av ca 500 m från planområdet.

Större delen av den kommersiella servicen ligger även den i Oxelösunds centrum, ca 500 m öster om planområdet.

Tillgänglighet

Ingen förändring är planerad vad avser tillgängligheten till de befintliga byggnaderna. Vid ny-, om- eller tillbyggnad skall tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfyllas.

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

Bostadens behov av friyta täcks inom den egna fastigheten. Grönområde finns också ca 200m från planområdet.

Naturmiljö

Inom planområdet finns vildvuxen växtlighet. Den fungerar som insynsskydd. Det är av stor vikt att växtligheten bevaras.

I översiktsplanen för Oxelösunds kommun, antagen juni 2002, finns grönstrukturkartor, kap 5.3, som visar på olika klassificeringar av grönområdena i kommunen. Genom dessa kartor ses att planområdet ligger i nära anslutning, ca 200 m, till natur- och parkområden med promenadstråk och strövområden. Villabacken klassas som naturområde och är lätt att ströva i. Området kring Thams villa är ett parkområde med anordnade promenadstråk.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet ringas in av Björntorpsvägen, Breviksvägen och Femörevägen. Björntorpsvägen är en bred väg med trottoarer på båda sidor om vägen och en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

Femörevägen är en väl trafikerad huvudgata, med trottoar på båda sidor och cykelbana på den ena.

Breviksvägen har en intim karaktär som bör understrykas av staket, lämpligen av enkel och traditionell utformning, eller med trädgårdsvegetation som ger en mjuk men tydlig inramning.

Buller från bl.a. trafik förekommer, se vidare under rubriken "Störningar".

Datum
2009-05-15

Dnr C 6 /2008

Kollektivtrafik

Busshållplats ligger vid Femörevägen, direkt utanför planområdet.

Parkering, angöring och utfart

I dagens läge har fastigheten utfart direkt på Femörevägen. Då fastigheten är den första på Femörevägens norra sida så passerar en stor del av trafiken i Oxelösund i närheten eller direkt vid fastigheten. En utfart mot Femörevägen har också dåliga siktlinjer och är en trafikfara. Därför blir det förbud på utfart mot Femörevägen enligt den nya detljaplanen. Ny utfart får ordnas mot Breviksvägen.

Parkering skall lösas inom den egna fastigheten.

Störningar

Planområdet ligger utmed Björntorpsvägen och väg 53, båda är väldigt trafikerade och ger därför området störningar av trafikbuller. Ingemansson Technology AB har gjort en trafikbullerutredning, daterad 2002-06-26. Där har bedömningsgrunderna belysts samt förslag på åtgärder har getts.

	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Riktvärden som tillämpats vid bedömningen.

Källa: Propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53

Huset på planområdet är det första på Femörevägens norra sida. Det innebär att en stor del av trafiken i Oxelösund passerar i närheten, eller i direkt anslutning till fastigheten.

Framtida trafiklösningar kan också komma att genomföras vid infarten till Femörevägen från väg 53, eftersom den är osäker.

Buller från hamnen/ industri kan förekomma.

Beräkningar och mätningar av trafikbuller vid Björntorpsvägen

Trafikbullernivåerna vid bostadshuset närmast Björntorpsvägen, ca 20 m från vägmitt på Björntorpsvägen, har beräknats.

2 m över mark är de ekvivalenta ljudnivåerna 58- 59 dB(A) och maximalnivåerna 75- 78 dB(A).

5 m över mark, motsvarande övre planet på byggnaderna längs vägen, är de ekvivalenta ljudnivåerna 61- 62 dB(A) och maximalnivåerna 75- 78 dB(A).

2008-10-31 utförde Svensk Arbetshygien AB bullermätning utvändigt vid fem olika punkter.

Med anledning av ovanstående beräkningar och mätningar föreslås en planbestämmelse som dämpar bullret.

Datum
2009-05-15

Dnr C 6 /2008

Åtgärdsdiskussion

För att erhålla högst 55 dB(A) 2 m över mark kan följande åtgärder genomföras:

En bullerskyddskärm/ ett plank dolt med vegetation mot Björntorpsvägen på fastigheten kan dämpa buller från motorvägen och Björntorpsvägen utan att påverka gatans karaktär.

Målet med högst 30 dB(A) inomhus kan uppnås genom att fönster på fastigheten justeras och kompletteras med extra glas(Ingemansson Technology AB trafikbullerutredning, daterad 2002-06-26).

I planbestämmelserna föreslås bestämmelsen : "Fasaden skall dämpa minst 35dBA."

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Det finns idag en spillvattenledning och en vattenledning under fastigheten. Eventuellt behöver en dagvattensservis läggas om ägaren vill separera dagvatten och spillvatten. U-område föreslås i detaljplanen för befintliga rörledningar. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Värme

Inom detaljplaneområdet är vedeldning tillåten endast i miljögodkänd eldstad. I de fall fastigheten till stor del värms upp med vedeldning skall eldstaden vara ansluten till en ackumulatortank. Planområdet är inte kopplat till fjärrvärmenätet. Närmaste ledning ligger ca 500 m bort.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall skall lösas inom fastigheten. Fastighet inom detaljplaneområdet skall vara utrustad med tillräckliga och ändamålsenliga utrymnen för att möjliggöra en långt gången sortering av de olika avfallsfraktionerna utan risk att olägenhet för människors hälsa eller miljön uppstår.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt bifogad behovsbedömning finns inget behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Parkeringsbehovet för bostad och eventuell verksamhet inom planområdet kommer att lösas inom fastigheten. Bullerstörningen från väg 53 och Björntorpsvägen är ett problem, men kan till viss del avhjälpas av byggnadstekniska åtgärder.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Oxelösund, 2009-05-15

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Thomas Nygård
t.f. verksamhetschef Msk

Maria Dahlin
planarkitekt



DETALJPLAN FÖR LEJDAREN 5

OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser, 2009-05-15
Planbeskrivning, 2009-05-15
Genomförandebeskrivning, 2009-05-15
Behovsbedömning, 2008-11-11

Organisatoriska frågor

Tidplan

Förslag till ny detaljplan planeras ställas ut sommaren 2009 för att kunna antas av Kommunfullmäktige under hösten 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast fastigheten Lejdaren 5.

Avtal

Oxelösunds kommun har under 2008 tecknat köpekontrakt för fastigheten Lejdaren 5 med en privatperson som vill använda byggnaden för bostadsändamål.

Som förutsättning för fastighetsförsäljningen fastställs i köpekontraktet att försäljning sker under förutsättning att ny detaljplan för bostadsändamål antas senast 2 år efter att avtal har tecknats. Kostnaden för upprättande av detaljplan för fastigheten erlaggs av köparen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Finns inget behov av ändring av fastighetsgränserna för Lejdaren 5.

Datum
2009-05-15Diarienummer
Dnr C 6 / 2008

Ekonomiska frågor

Gata och VA-anläggningar för planområdet är redan utbyggda.

Köparen av Lejdaren 5 bekostar och underhåller bullerplank som ska anordnas mot Björntorpsvägen till en höjd av 2 meter.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar och åtgärder

Några tekniska utredningar utöver bullermätning har inte gjorts i samband med ny detaljplan.

Oxelösund, 2009-05-15, rev 2009-09-15

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Thomas Nygård
T.f Verksamhetschef

Maria Dahlin
Planarkitekt