



DETALJPLAN FÖR NORRA FEMÖRE, etapp 2C

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN FEMÖRE 1:4 OXELÖSUNDS STAD OCH KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN



HANDLINGAR: Plankarta i skala 1:1000 (A2) med planbestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Med planen avses att pröva markanvändningen för bostadsbebyggelse i området. I den fördjupade översiktplanen för norra och västra Femöre som antogs 2004, markeras området som utbyggnadsetapp 2C. Bebyggelse och vägar ska anpassas efter terrängen och till värdefull vegetation. Då efterfrågan på de lägenheter som tidigare byggts på norra Femöre varit stor, har byggföretaget Peab önskat bygga ytterligare hus. Genom Kommunstyrelsens beslut 2008-02-06 har Miljö- och samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Plandata

Planområdets läge och areal



Området ligger på norra delen av Femöreön och är ca 45 000 m² stort.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Oxelösunds kommun.

2009-05-06

Dnr C 5/2008

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet är markerat som utbyggnadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Norra och Västra Femöre samt Ljunghomen som antogs 2004-06-16. I området, som i fördjupningen kallas etapp 2C, föreslås bostäder med inslag av servicefunktioner. Bebyggelsen ska vara terränganpassad och de estetiska och arkitektoniska värdena bör beaktas särskilt. Bebyggelsen bör vara väl synlig från Fiskehamnsvägen, men utformad för att inte störas av den.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planering

Området är inte detaljplanelagt. Angränsande detaljplaner är dp1810 norr om planområdet (antagen 2006-02-22) och dp1817 (antagen 2007-13-06) som sträcker sig väster och norr om området. Båda planerna anger bostadsbebyggelse. En bit parkmark intill strandkanten och en samlingslokal för friluftsliv och kanotning finns på andra sidan Fiskehamnsvägen väster om planområdet och anges i dp1817.

Angränsande planering pågår i området kring Fiskehamnen, ca 800m öster om planområdet, för omvandling till Marint center. Ett detaljplanearbete har också påbörjats i området med fritidshus på västra Femöre, på andra sidan Fiskehamnsvägen strax söder om planområdet.

Övriga kommunala beslut

Större delen av Femöreön är kommunalt naturreservat, efter beslut i kommunfullmäktige 31 maj 2006.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Detaljplanens syfte är förenligt med den gällande översiktsplanen för Oxelösunds kommun och den fördjupade översiktsplanen för Norra Femöre. De åtgärder som medges i planen bedöms inte stå i konflikt med Miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden.

Miljöbedömningar av planer och program

Planförslaget bedöms inte ge en betydande miljöpåverkan, men till detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats för att ge ytterligare beslutsunderlag.

Riksintressen

Femöreön har i sin helhet klassats som riksintresse för friluftslivet. Det kommunala naturreservatet som skyddar större delen av Femöreön gynnar starkt friluftslivet och riksintressets syfte.

Planområdet berör ett begränsat område med kuperad och relativt svårtillgänglig terräng i ett läge norr om reservatsgränsen. Området ligger mellan befintliga flerbostadshus och Fiskehamnsvägen, med trafik till och från Fiskehamnen. En ny bebyggelse har i detta mindre tillgängliga läge inte bedömts att påtagligt försämra förutsättningarna för riksintresset.

Närheten till naturreservatets strövområden ses som en tillgång och gynnar boendes rekreativsmöjligheter och tillfällen till friluftsliv.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området består av mycket kuperad, tallskogsbevuxen terräng. Berg i dagen omger en dalsänka som mynnar ut i väster. En mindre bäck rinner i dalsänkan genom området.

En inventering och naturvärdesbedömning av Femöreön gjordes i samband med utredningar för det kommunala naturreservatet (Riksell Naturtjänst, maj 2005). Inventeringen framhåller bergspartiet i planområdets nordöstra del, där det återfinns värdefull äldre tallskog. I det sankare partiet i den västra delen finns också exemplar av lövträd som på längre sikt kan vara värdefulla att bevara.



Naturvärdesinventering (maj, 2005). Värdefull vegetation finns i det grönmarkerade området.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare utredda. Enligt en tidigare översiktlig kartering består området till största del av gnejsgranit. Mer detaljerade grundundersökningar behöver göras i ett byggskede.

Radon

Undersökning av markradonförekomst i området har inte gjorts. Krav kommer ställas i byggskedet på att byggnaderna utförs med radonsäker grund om inte mätning utförs innan bygglovgivning som kan påvisa att något markradon inte förekommer.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

En blandning av flerbostadshus och radhus föreslås. Ambitionen är att skapa ett naturnära boende och tallskog och berghällar ska så långt som möjligt sparas mellan husen. De högre husen placeras en bit ned i sluttningen på södra sidan berget och på den lägre bergsryggen i södra delen av planområdet. Där så är lämpligt med hänsyn till terrängen anläggs soutterrängvåningar. I det låglänta partiet på västra sidan mot Fiskehamnsvägen föreslås byggrätter för ca tio radhus.

Bebyggelsen anpassas i höjd och färgsättning till den befintliga topografin och till vegetationen. Byggnaderna bör begränsas i höjd för att inte dominera landskapsbilden eller alltför markant bryta silhuetten som berget och den befintliga vegetationen ger. Färgsättningen bör hållas i kulörer som t.ex. falurött, mörkt grönt eller i grå nyanser för att anpassas till vegetationen och samspela med omgivningen. Platån högst upp på berget lämnas helt fri från bebyggelse. För att inte bryta trädlinjen på berget föreslås att högsta totala byggnadshöjd införs. (Trädlinjen uppskattas till ca 26 -28 m: bergets höjd 18 m + tallarnas höjd 8 -10 m). Bebyggelse och vägar ska anpassas efter terrängen och till värdefull vegetation. Området föreslås kunna bebyggas med ca 90 lägenheter i flerbostadshus och ca 10 st bostäder i radhus.



1. Illustration till planförslaget efter flera bearbetningar (Sweco FFNS). Mörka kulörer bör eftersträvas för att samspela med vegetationen.

2009-05-06

Dnr C 5/2008

Alternativa bebyggelseförslag vad gäller antal våningar och antalet flerbostadshus har angivits under samrådstiden. Hur de olika förslagen skulle påverka landskapsbilden har redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen.

Bostäder har på senare tid byggts av Peab direkt norr om planområdet. Flerbostadshus har uppförts längs Motorbåtsvägen och dp 1817 anger byggrätt att uppföra kedjehus intill kanalen. De angränsar på andra sidan Femöre kanal till tätorten och till villabebyggelsen. Den nuvarande bebyggelse som finns på Femöreön i övrigt är till största del fritidshusbebyggelse med inslag av permanentboenden och en Fiskehamn med tillhörande verksamheter.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Oxelösunds centrum är ca 1,4 km. Här finns vårdcentral, bibliotek, en större matvarubutik och ett mindre övrigt butiksutbud. Närmaste skola är Dalgångsskolan på ca 600 m avstånd med klasser i årskurs 1-6.

Med den utbyggnad i området som sker och planeras kan ett underlag för en mindre servicebutik på närmre håll tänkas öka i framtiden. Möjlighet till handel i bottenvåningen finns enligt gällande detaljplan 1810 i ett av de flerbostadshus som tidigare byggts norr om planområdet, men våningen är idag inredd till bostad. Med tanke på framtida behov av boendeservice eller komplement i området möjliggör planförslaget att entrévåningen i flerbostadshuset kan inredas för gemensamma ändamål alternativt handelsändamål. Ett möjligt behov som skulle kunna tänkas uppstå i framtiden är t.ex. en gemensamhetslokal med serveringsmöjligheter för äldre.

Tillgänglighet

Området är starkt kuperat vilket gör lutningen i vissa partier på infartsvägen i området mera brant än 1:12. Tillgänglighetskravet för varje bostad kan dock uppfyllas. Att kraven följs säkerställs i bygglovskedet.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns på Signalvägen (Mistluren 3).

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Planförslaget bevarar markpartier med vegetation och berg i dagen mellan flerbostadshuset inom området och mot angränsande bostäder. Naturreseptat som täcker stora delar av Femöreön ligger i nära anslutning till området, vilket ger stora möjligheter till rekreation. Kanotklubben med brygga finns strax intill området, vid strandkanten i väster.

2009-05-06

Dnr C 5/2008

Strandskydd

De radhus som föreslås i västra delen av planområdet ligger inom 100m från strand och därmed inom strandskyddat område. Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om att strandskyddet hävs i berörda delar.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Fiskehamnsvägen leder biltrafiken från centrum över Femöre kanal och vidare ut till Fiskehamnen. Gång- och cykelbana har tidigare anordnats längs Femörevägen och den planeras få en fortsättning på västra sidan Fiskehamnsvägen, för att senare kunna förlängas ut till Fiskehamnen och till andra delar av Femöre.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör att en framtida hållplats anordnas vid Fiskehamnsvägen.

Närmaste hållplatser för kollektivtrafiken finns idag vid Mastvägen och Femörevägen ca 500 m norr planområdet. Arbeta för att utveckla kollektivtrafiken inom kommunen pågår och med de nybyggda bostäder som uppförts och genom ytterligare planering på Femöreön, kan behovet och underlaget för kollektivtrafikförsörjningen öka. Ett möjligt alternativ skulle t.ex. kunna vara en servicelinje med glesare turer och mindre bussar, istället för den konventionella trafiken. Kan kollektivtrafiken förbättras skulle det vara gynnsamt både för boende på Femöre och besökare.

Parkering, angöring och utfart

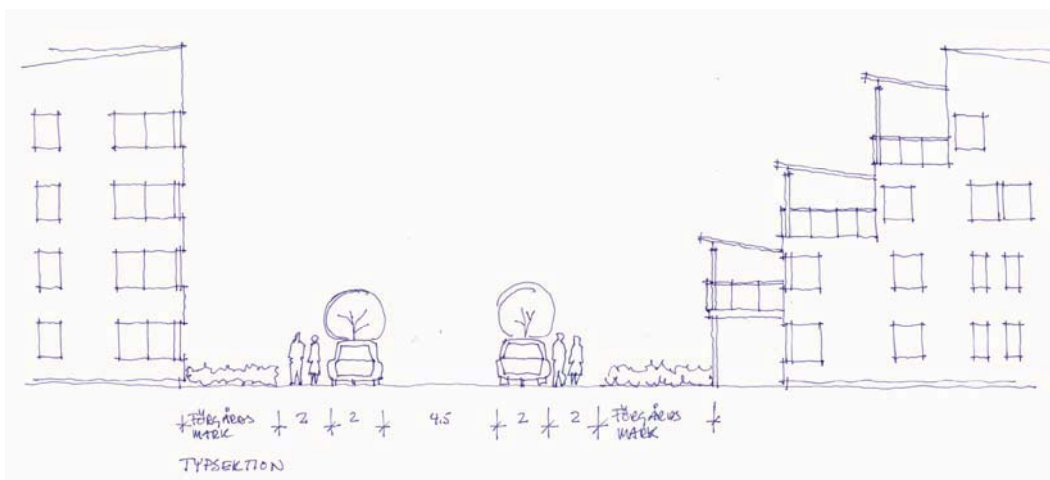
De nya bostäderna kommer att nås via lokalgator från Fiskehamnsvägen.

Den västra lokalgatan placeras samordnat med Alskärsvägen och ges en utformning med 'rondellbula' eller liknande, i hastighetsdämpande syfte. Den östra lokalgatan (Kajakvägen) utformas med en rörledning/ bro över dalsänkan, så att dagvattnet ges möjlighet att rinna genom.

Bredden på angöringsgatorna föreslås bli 9 m med sidoparkering på bägge sidor. Själva körytan blir då ca 5 m bred. Parkeringsplatserna ges en avgränsning med exempelvis gatsten och anordnas om möjligt med ett genomsläppligt material, som t.ex. grus eller med en armerad gräsyta. Gångytor ordnas intill gatan, på båda sidor i partierna med sidoparkering.

Ytor för carport/garage avsätts också inom området. Antalet platser ska vara beräknat till 1,6 per lägenhet. Då antalet p-platser i anslutning till de tidigare byggda husen visat sig bli något för få, är det en fördel om extra p-platser skapas och kan nyttjas gemensamt.

Inom området kan de naturstigar som finns förstärkas till smala gångstigar mellan husen. Förstärkningen bör utföras med genomsläppligt material som t.ex. grus eller spån. I de starkt kuperade partierna kan trappsteg mellan husen behöva anordnas.



Sektion av infartsgata med sidoparkering i området (Sweco FFNS). Körytan bör vara smal för att fungera hastighetsdämpande, men tillräckligt bred för att två bilar ska kunna mötas.

Störningar

En del tyngre trafik förekommer längs Fiskehamnsvägen som kan påverka bostäderna. En beräkning av vägtrafikbullret har gjorts 2004-11-15 (av 2A Akustik- och arbetsmiljökonsult AB) i samband med tidigare planarbete. För att säkerställa ljudnivåer inom riktvärdena, kommer fasader och fönster som vetter mot Fiskehamnsvägen sannolikt behöva utföras med bullerdämpning. Ytterligare trafikräkning och beräkning av bullernivåer kan komma att utföras innan bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området avses kopplas till kommunalt VA, till en anslutningspunkt vid norra fastighetsgränsen intill Fiskehamnsvägen. Dagvatten ska omhändertas lokalt. Dagvatten från angränsande fastighet öster om planområdet kommer sannolikt att behöva ledas genom och tas om hand inom planområdet.

Värme

Området avses att kopplas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sopsortering ska anordnas fastighetsnära.

Bredband

Området avses kopplas till bredbandsnätet.

2009-05-06

Dnr C 5/2008

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Oxelösund 2009-05-06, revidering 2010-02-25

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Thomas Nygård
T.f. verksamhetschef Msk

Maria Dahlin
Planarkitekt

Revidering efter utställning

Fotomontage "Vy från havet" på sida 5 har uppdaterats.

Oxelösund, 2010-02-25

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Christer Östlund
T.f. verksamhetschef Msk

Tina Wagner
Planarkitekt



Miljö- och samhällsbyggnadskontoret
Plan
Maria Dahlin
0155 / 38 343
maria.dahlin@oxelosund.se

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Femöre 1:4, etapp 2C, bostäder

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd genomfördes under oktober 2008 och utställning sommaren 2009. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2010. Detaljplanen gäller så snart beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

Tidplan för igångsättning framgår av köpe- och exploateringsavtalet.

Beslut om att införliva området i det kommunala VA-verksamhetsområdet tas i samband med beslut om detaljplan och vinner laga kraft samtidigt med detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från de att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att planen blir genomförd.

Avtal

Miljö- och samhällsbyggnadskontoret har tecknat ett planavtal med Peab AB. Kommunen har tagit fram ett underlag och avser att teckna ett mark- och exploateringsavtal med Peab AB innan beslut om antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Peab AB kommer att förvärva all kvartersmark inom planområdet. Efter planens genomförande kommer fastigheten att säljas till en eller flera nybildade bostadsrättsföreningar.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner gäller inom området. Ny fastighetsplan behöver inte upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen förvärvar intäkter vid försäljning av kvartersmarken. Planarbetet och genomförandet av planen bekostas av exploatören/fastighetsägaren Peab AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar och åtgärder

Den gång- och cykelväg som planeras utefter Fiskehamnsvägen och försörjer området ska anläggas och bekostas av exploatören. Även anläggandet av en hållplats/vändplats för buss vid Fiskehamnsvägen bekostas av exploatören. Gångstigar och vägar inom området anläggs och bekostas av exploatören, men huvudmannskapet för allmän platsmark kommer att vara kommunalt.

Kostnader för tekniska utredningar som t.ex. bullerberäkning, dagvattenutredning och geoteknik regleras i avtal och bekostas av exploatören.

Teknisk försörjning

De tekniska försörjningssystemen i Oxelösund hanteras inom det kommunalt ägda bolaget Oxelö Energi AB. Fastighetsägaren och Oxelö Energi AB kommer att ingå avtal.

Medverkande tjänstemän

Från Oxelö Energi AB, Ulf Karlsson och Per Lundgren – Va, Nils Rönnkvist och Kjell-Åke Söderberg – el, Conny Andersson – fjärrvärme, Håkan Franzen - stadsnät.

Oxelösund, 2009-05-06

Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret

Thomas Nygård

T.f. verksamhetschef, MSK

Maria Dahlin

Planarkitekt

Revideringar efter utställning:

- Tidplanen har redigerats
- Under avtal tillkommer att exploateringsavtal tecknas innan beslut om antagande av detaljplanen tas
- Medverkande tjänstemän har kompletterats

Oxelösund 2010-02-23

Kommunstyrelsens kontor

Göran Wide
kommunchef

Gunilla Marklund
mark- och exploatering

Laga kraft 2010-10-04