



Planbeskrivning

som tillhör detaljplan för Näsuddsvägen/Tångvägen, del av Stjärnholm 5:37 i Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Förord

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera saker såsom husstorlek, hushöjd och vilket avstånd huset skall ha till tomtgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

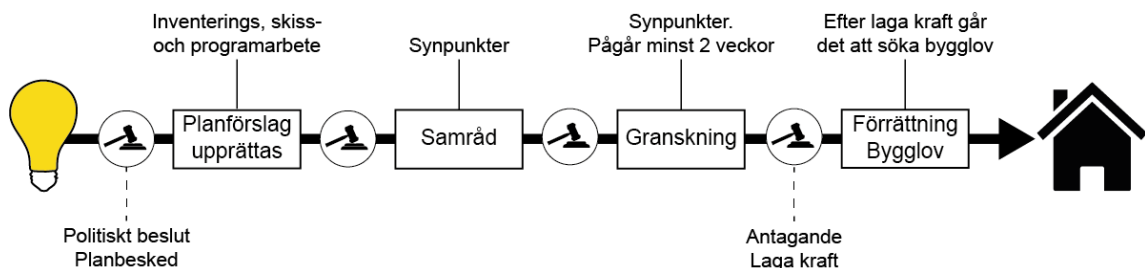
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt planområde. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Samråd genomfördes 24 juni - 18 juli 2021.

Granskning innebär att kommunen ger möjlighet för myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på det slutgiltiga planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanställs dessa synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocess.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, se illustration nedan.



1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa tomter för flerbostadshus, villor, radhus, parhus eller kedjehus längs med befintlig infrastruktur, nära kollektivtrafik, skolor, havet och fin natur inom gångavstånd. Planen ska utreda förutsättningarna för vilken typ av byggnation som är bäst lämpad inom respektive delområde.

Planen ska även möjliggöra en förlängning av Tångvägen ut till Näsuddsvägen där den möter Täppstigen och bildar en fyrvägskorsning. Näsuddsvägens utformning anpassas utifrån tillkommande utfarter från tomterna vilket bidrar till att stärka trafiksäkerheten och sänka farten i området.

Planförslaget innebär i huvuddrag:

- Tångvägen förlängs och möter Täppstigen och bildar på så vis en fyrvägskorsning med Näsuddsvägen.
- Längs med förlängningen och norrut skapas byggrätter för villor, radhus, parhus eller kedjehus med högsta nockhöjd på 8 meter. Byggrätten skiljer sig åt om det är fristående eller sammanbyggda hus. I planförslaget finns 5 nya utfarter mot Näsuddsvägen plus förlängningen av Tångvägen.
- I det södra området skapas byggrätter för mindre flerfamiljshus. På grund av ledningar längs med Djursgravsvägen är bebyggelsen indragen och med en gemensam infart. Högsta nockhöjd föreslås vara 15 meter. Då området ligger lägre än Näsuddsvägen bedöms det möjligt att gå upp lite i höjd utan att det blir alltför dominant.
- Möjlighet att uppföra pumpstation i korsningen Sunda-/Näsuddsvägen.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:2000 (A3) med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar

- Naturvärdesinventering (2020-12-15)
- Trafikmätning (2020-11-18)
- Dagvattenutredning (2021-09-22)
- Geoteknisk utredning (2022-04-25)

Bakgrund

Kommunstyrelsen begärde genom Mark & Exploatering planbesked för område 5 och 6 i Spjutspetsprogrammet, beslutat i KS (§3) 2020-01-29. Spjutspetsprogrammet pekar ut 14 områden i kommunen där Kommunstyrelsen vill se en förtätning, i de flesta fall med fler villatomter. Dokumentet är framtaget av Mark & Exploatering.

Viljeriktning enligt programmet är, för respektive område:

Område 5: Korsningen Djursgravsvägen / Näsuddsvägen, 3 tomter.

Område 6: Tångvägens förlängning (mot Näsuddsvägen): 6 - 8 tomter, radhus/kedjehus/villor. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2020-06-16 § 47.

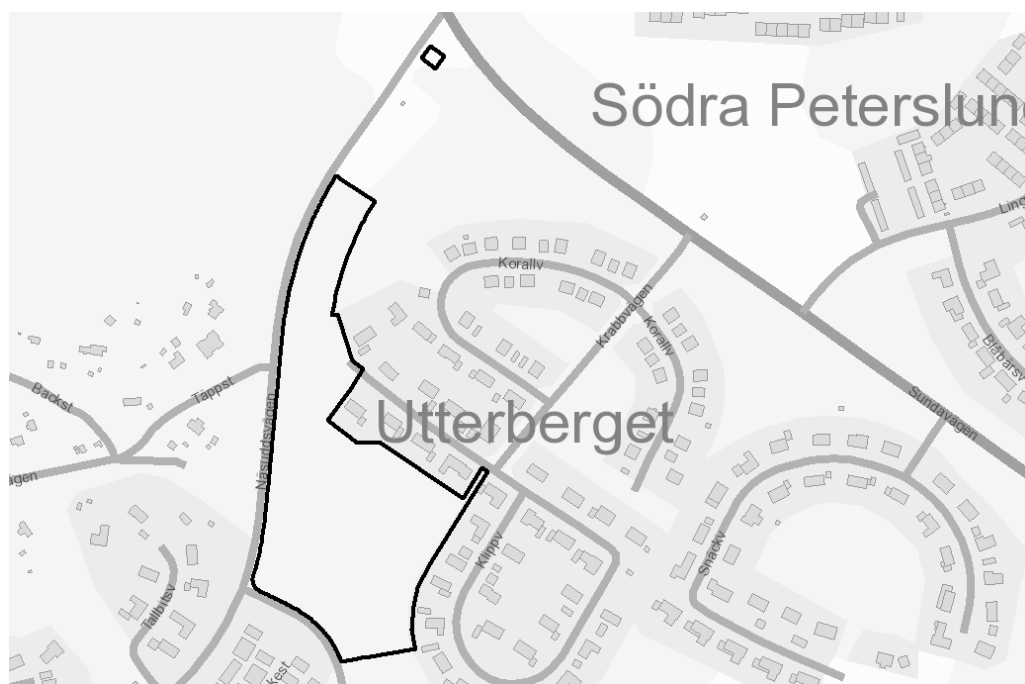
2 Plandata

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är ungefär 30 000 kvadratmeter stort och ligger i västra Oxelösund.



Ungefärligt område för detaljplanen, markerat med röd cirkel.



Planområdet, direkt väster om Utterberget, längs med Näsuddsvägen i väst. Planområdet har sedan samrådet även kompletterats med ett mindre område för pumpstation i korsningen Näsuddsvägen/Sundavägen.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar del av fastigheten Stjärnholm 5:37 som ägs av Oxelösunds kommun.

3 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Oxelösunds kommun, Oxelösund 2030, vann laga kraft 2018-07-11. Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i olika bygg- och tillståndsärenden.

Hela området ingår i Område 4 "Danvik – Vallsund". Markanvändning är Stadsbygd. Kommunens viljeriktning i området är:

- Område för utveckling och förtätning av bebyggelse i form av en- och flerbostadshus. Möjlig utveckling av förskola eller skola, då i närhet till kollektivtrafik och Sunda centrum.

Kommunen värnar om natur- och grönområden genom bevarande av viktiga natur- och friluftsområden. Detta i samklang med nybyggnation och förtätning.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner.

04-OXS-94 Stadsplan för Utterberget. Områden som berörs är idag planerat som allmän plats, park. Tångvägen (mellan två BF-områden centralt i bilden) slutar i en vändplan.

04-OXS-165 Stadsplan för Danvikshagen. Längs med Näsuddsvägen och ut till Danvik. Områden som berörs utgörs av GATA (Näsuddsvägen och Djursgravsvägen) och allmän plats park längs med dessa.

Detaljplanen avslutas i norr mot detaljplan 0481-P78/6 för Norra Danvikshagen som är planlagd som A, allmänt ändamål och allmän plats park.

Andra styrdokument och kommunala beslut

Oxelösunds kommun saknar ett aktuellt bostadsförsörjningsprogram.

Spjutspetsprogrammet, beslutat i KS (§3) 2020-01-29 pekar ut 14 områden i kommunen där Kommunstyrelsen vill se en förtätning, i de flesta fall med fler villatomter. Dokumentet är framtaget av Mark & Exploatering. Detaljplanen omfattar två av dessa områden.

Riksintressen

Hela Oxelösund omfattas av riksintresset högexploaterad kust. Då projektet sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och inte är kustnära bedöms inte riksintresset påverkas.

Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har samrått undersökning om betydande miljöpåverkan med Länsstyrelsen. Ett genomförande av planen bedömdes inte innebära en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram. Efter samrådet har planområdet minskat och därmed också miljöpåverkan.

I undersökningen nämns att "Området är beläget högre än +5 meter över havet, berörs inte av strandskydd, har en relativt bra närhet till kollektivtrafik och innebär till en del en

möjlighet till ett effektivare nyttjande av redan befintlig infrastruktur. Därtill bidrar projektet till att förbättra för gång- och cykeltrafiken i området.”

Omständigheter som talade för och emot där omständigheten som talade för nu har utgått ur planområdet:

Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan:

Verksamheten på Trädgårdstippens kan förändras och växa. Det är dock svårt att se att omfattningen eller hanteringen skulle kunna bli tillståndspliktig enligt Miljöbalken eller Miljöprövningsförordningen.

Omständigheter som talar mot en betydande miljöpåverkan:

Värdefull natur lämnas så långt möjligt orörd, utanför planområdet. Marken är tillräckligt högt belägen och berörs inte av strandskydd.

4 Förutsättningar

Området idag

Området ligger mellan Utterberget och Danvik och består idag i huvudsak av jungfrulig mark, skog på mellan 6 och 16 meter över havet. Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse, kopplingen mellan Utterberget och Danvik är därför begränsad. En grusad gång- och cykelväg leder ner från Tångvägen till Näsuddsvägen som är matargata för södra Danvik. Genom den södra delen av området går en gång- och cykelväg som går i tunnel under Näsuddsvägen och som förbinder Vallsund och Danvik.



Uppe till vänster: Grusvägen som finns mellan Näsuddsvägen och Tångvägen.
Nere till vänster: Näsuddsvägen, Tappstigen ansluter till vänster i mitten på bilden.
Till höger: I anslutning till gång- och cykelvägen växer en ek ovanpå ett klippblock.

Drygt 100 meter norr om planområdet finns kommunens ristipp. Mellan tippen och planområdet är det skog. Ristippen är öppen för allmänheten och här kan ris och grenar lämnas utan kostnad. Kommunen ombesörjer skötsel och tömning av ristippen ungefär 8 gånger per år. Ris lastas på lastbil innan det transporteras vidare. Verksamhetens typ och omfattning gör att kommunen bedömer att ristippen inte har några miljö- eller hälsomässiga effekter på planområdet.

Områdets historia

Området ligger i utkanten av delområde "Sunda söder" i den kommunövergripande områdesbeskrivningen som togs fram till nu gällande översiktsplan. Större delen av omgivningarna planerades och uppfördes under 1970-talet, både Utterberget och ner mot Danvik.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns på Klippvägen 5, direkt öster om planområdet, det är också det enda skyddsrummet inom området.

Service

Peterslundsskolan ligger drygt 700 meter nordost om området med förskola och grundskola. Under de kommande åren kommer skolorganisationen genomgå förändringar och om-/nybyggnation ske. Till Sunda Centrum med mataffär är det cirka 1300 meter.

Gator och trafik

I området finns tre gator. Näsuddsvägen, Tångvägen och Djursgravsvägen. Näsuddsvägen är matargata för Danvik-området. Trafikmätning har genomförts på Näsuddsvägen 2020-11-09 och 2020-11-16. Skyltad högsta tillåtna hastighet på sträckan är 40 kilometer i timmen vilket dock sällan följs. Medelhastigheten vid mättillfället var 50 kilometer i timmen. En stor anledning till det är sannolikt att vägen är och upplevs som bred. Vägen är cirka 9 meter bred men kantas av natur vilket gör att den upplevs bredare. Näsuddsvägen länkar samman planområdet med resten av Oxelösund genom Sundavägen, cirka 130 meter norr om planområdet.

Djursgravsvägen leder förutom till en mindre parkering kopplad till närliggande parhus ner till småbåtshamnen Sjöängen.

Tångvägen är lokalgata uppe på Utterberget och slutar idag i en vändplan i anslutning till planområdet.

Hållbara resor

Oxelösunds kommuns översiktsplan förordar att närhet till kollektivtrafik ska beaktas vid nybyggnation av bostadsområden. Närmaste busshållplats finns vid Nyponvägen drygt 400 meter från planområdet, via Tångvägen. Oxelösunds cykelvägnät är väl utbyggt men planområdet ligger förhållandevis långt från kommunens arbetsplatser.

Kommunen är dock så pass liten till ytan att det även härifrån finns goda möjligheter att resa hållbart inom kommunen. En förstärkning av befintliga stigar mellan Näsuddsvägen och gång- och cykelvägen i anslutning till det södra området skulle kunna vara gynnsam för att underlätta för gående mot Peterslundsskolan och busshållplatsen om det samtidigt görs trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Näsuddsvägen.

Mark och vegetation

Inför detaljplanen har en naturvärdesinventering tagits fram. Denna har inte samma avgränsning som detaljplanen utan tar ett större grepp på området och sträcker sig hela vägen upp till Sundavägen. Här nedan redovisas det som är relevant för planområdet.

I de mellersta till norra delarna av inventeringsområdet finns en sumpskog som avgränsats av Skogsstyrelsen 1993. Den utgörs av främst björk men även sälg, tall och

ek och är delvis under igenväxning av björksly. Marken i sumpskogen är delvis fuktig men inte blöt och i delar av området växer vass. Området bedöms inte nå upp till påtagligt naturvärde.

Söder om sumpmarkerna finns en höjd med en hållmarkstallskog som har inslag av äldre tall och öppna hållar med enbuskar och ljung samt några fläckar av blåmossa som är en skoglig signalart. Denna skog har klassats till påtagligt naturvärde vid Callunas inventering. I utkanten av hållmarken, mot gång- och cykelbanan, står en grov ek på ett par stora block, med en stor hålighet i en gammal gren. Ett så kallat Särskilt skyddsvärt trad. Sydväst om hållmarkstallskogen, på andra sidan gång- och cykelbanan, finns en triviallövskog med bland annat asp och björk samt enstaka inslag av ek som ej bedöms uppnå påtagligt naturvärde.

Direkt öster om triviallövskogen och söder om hållmarkstallskogen finns en blandskog med större inslag av ek än i övriga delar av inventeringsområdet varav en ek är grov och vidkronig. Har finns även tall och inslag av björk med stora enbuskar och berg i dagen.

Området är luckigt och solen kan tränga igenom trädskiktet på flera ställen. Här finns arter som bland annat blåsippa, brudbröd och liljekonvalj. Detta blandskogsobjekt har, liksom hållmarkstallskogen, klassats till påtagligt naturvärde.

Geotekniska förhållanden

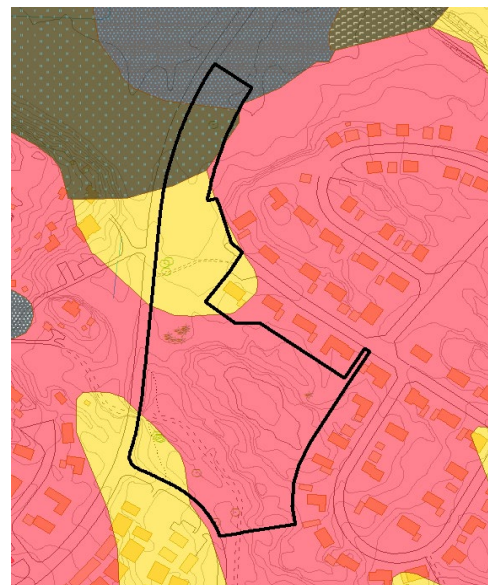
En geoteknisk utredning har genomförts för de norra delarna i planområdet under våren 2022. De norra delarna bedöms som mest komplicerade ur ett geotekniskt perspektiv varför utredningen fokuserade på den delen av planområdet.

Den naturligt avsatta/bildade jorden inom projektområdet består huvudsakligen av cirka 0 - 2 meter torrskorpelera följt av 0 – 7,5 meter lera samt därunder 0 – 1 meter friktionsjord avsatt på berg. Inom kvarteret Skogsduvan (längst upp i norr) överlagras leran av ca 0,5 meter torv och 1,5 meter gyttja.

Inom den norra samt västra delen av projektområdet så överlagras den naturligt avsatta/bildade jorden av cirka 0 – 1,5 meter fyllning bestående av sten, grus, sand och humus. Berg har påträffats alternativt bedöms förekomma på ett djup om cirka 0,5 till 11 meter under nuvarande markyta inom området.

Grundvatten förekommer i friktionsjorden inom området (övervägande slutet grundvattenmagasin). Trycknivån för grundvattnet antas ligga cirka 0,5 – 1 meter under nuvarande markyta. Temporärt, och då främst i samband med nederbörd, så kan vatten även förekomma i fyllningen ovanför den naturligt avsatta/bildade jorden. Vid kraftig och/eller ihållande nederbörd så kan vattnet i fyllningen nå ända upp till markytan.

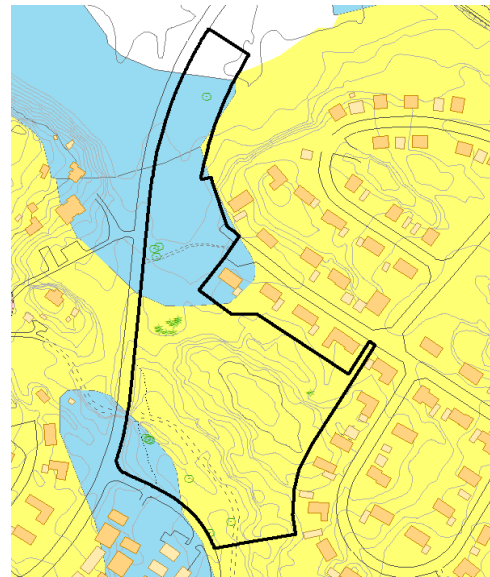
Bild till höger: SGU:s jordartskarta med det södra planområdet överlagrat. Mellan Tångvägen och Tåpstigen är det i huvudsak lera (gult) i söder urberg (mörk rosa) med inslag av lera. Längst i norr torv (brun)



Radon

Radonkartläggning är gjord 2019 på kommunövergripande nivå baserat på jordart. Planområdet innehåller lågradonmark på de lägre delarna och normalradonmark på berget.

Bild till höger: Kommunövergripande radonkartläggning med det södra planområdet överlagrat. Lågradonmark (ljusblått) och normalradonmark (gult) förekommer inom området. Området med torv (vitt) är inte klassat eftersom torv ofta schaktas bort.



Buller

Trafikmätning är gjord på Näsuddsvägen, längs med planområdet. Vid mättillfället skedde sett över ett dygn 957 trafikrörelser förbi planområdet vilket är relativt lågt. Med skyltat hastighet på 40 kilometer i timmen innebär det att uppskattade bullernivåer 10 meter från vägmitt är 53 dBA ekvivalentnivå baserat på Boverket och Sveriges kommuner och landstings (numera regioner) skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Riktvärdet för buller vid fasad är 60 dBA. Genomsnittshastigheten vid mättillfället var 50 kilometer i timmen, uppskattade bullernivåer håller sig dock ändå under gällande riktvärden. Bostäder med goda bullerförhållanden bedöms därför kunna uppföras på platsen utan närmare utredning i planprocessen.

Risk och säkerhet

Delar av planområdet ligger lågt i förhållande till sin omgivning vilket innebär risk för översvämning vid kraftig nederbörd. Norra planområdet ingår till en del i det stora lågområdet längs med Sundavägen, Utterkärret och Peterslundsängen upp mot Inskogen. Inom området finns också ett mindre lågområde vid Tångvägens slut. Övriga riskkällor som till exempel farligt gods förekommer ej i närområdet.

Friytor

Området har god tillgång till natur för rekreation och lek. Exploateringen innebär något minskade friytor för omkringliggande bostäder. Det finns dock gott om framförallt skog i närområdet. Öppna ytor för spontanidrott finns norr om Sundavägen eller cirka 400 meter åt sydost. Genom det södra området och norrut upp till Näsuddsvägen finns en välanvänd stig.

Dagvatten

Planområdet delas topografiskt i en nordlig och en sydlig del. Den nordliga avrinner mot Aspfjärden och den sydliga mot Marsviken. Dagvattenledningar i Tångvägen gör att det tekniska avrinningsområdet för den södra delen är större än det topografiska. Topografiskt leds Tångvägens avrinning norrut, vilket även antas ske vid skyfall större än vad dagvattenledningen i Tångvägen dimensionerats för. Vid mindre skyfall leds istället Tångvägens avrinning söderut via dagvattenledningen med utlopp i Marsviken.

Marsviken har otillfredsställande ekologisk status, vilket är kopplat till övergödning. Status för kvalitetsfaktorerna Växtplankton är otillfredsställande och för Näringsämnen måttlig, otillfredsställande eller dålig. Aspfjärden har måttlig ekologisk status.

Kvalitetsfaktorn Växtplankton är klassad som åttlig och näringsämnen som måttlig eller dålig.

Varken Marsviken eller Aspafjärden når god kemisk status på grund av att kvalitetsfaktorerna prioriterade ämnen PBDE och kvicksilver ej uppnår god status. För både Marsviken och Aspafjärden är miljökvalitetsnormen (MKN) God ekologisk status 2027 samt God kemisk ytvattenstatus. Långväga atmosfärisk deposition av kvicksilver och PDBE till mark och vatten har resulterat i att samtliga vattenförekomster i Sverige överskrider sina gränsvärden för PDBE och kvicksilver i fisk. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen då det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda i dagsläget. De nuvarande halterna av PDBE och kvicksilver får dock inte öka.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme och bredband finns i anslutning till kvartersmarken i Tångvägen. På grund av områdets höjd är det svårt att ordna självfall för avlopp till Tångvägen. En pumpstation bedöms därför bli nödvändig. El och fiber finns i Näsuddsvägen. För södra delen av planområdet finns vatten, avlopp och dagvatten norr om Djursgravsvägen, el i Djursgravsvägen och fiber i Näsuddsvägen. Avfall ska hanteras enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Fjärrvärmekapaciteten är begränsad i området.

5 PLANFÖRSLAG

Sammanfattning

Planförslaget innebär i huvuddrag:

- Tångvägen förlängs och möter Tappstigen och bildar på så vis en fyrvägs korsning med Näsuddsvägen.
- Längs med förlängningen och norrut skapas byggrätter för villor, radhus, parhus eller kedjehus med högsta nockhöjd på 8 meter. Byggrätten skiljer sig åt om det är fristående eller sammanbyggda hus. I planförslaget finns 5 nya utfarter mot Näsuddsvägen plus förlängningen av Tångvägen. Ambitionen är att detta ska bidra till att sänka hastigheten förbi området samtidigt som tryggheten för gång- och cykeltrafiken förbättras.
- I det södra området skapas byggrätter för mindre flerfamiljshus. På grund av ledningar längs med Djursgravsvägen är bebyggelsen indragen och med en gemensam infart. Högsta nockhöjd föreslås vara 15 meter. Då området ligger lägre än Näsuddsvägen bedöms det möjligt att gå upp lite i höjd utan att det blir alltför dominant.
- Möjlighet att uppföra pumpstation i korsningen Sunda-/Näsuddsvägen.

Föreslagen bebyggelse, norra området

Detaljplanen möjliggör en förlängning av Tångvägen och ny bebyggelse längs med Näsuddsvägen och Djursgravsvägen. Längs med Näsuddsvägen/Tångvägen är planen öppen för både villor och sammanbyggda hus.

Vägarna i området kantas av 5 meter prickmark för att byggnader inte ska komma för nära. Detta motsvarar en normal billängd. Mot allmän plats natur och park föreslås 4,5 meter prickmark. Syftet är att skapa en buffert mot allmänna grönområden.

Högsta utnyttjandegrad för sammanbyggda hus föreslås till 30% av fastighetsarean (e_1). Kvartersmarken i de tre områdena längs med Näsuddsvägen/Tångvägen har en sammanlagd area på cirka 7800 kvadratmeter. Det innebär en totalt byggrätt på ungefär 2350 kvadratmeter för sammanbyggda hus.

Inom området sätts minsta fastighetsstorlek till 700 kvadratmeter för friliggande hus (d_1). Lämpligt högsta antal villatomter bedöms till 9 utan att området blir för tätt exploaterat. Någon högsta gräns bedöms inte nödvändig.

För friliggande hus föreslås högsta utnyttjandegrad till 270 kvadratmeter BTA (e_4) och 210 kvadratmeter BYA (e_5) per fastighet. I byggrätten ska komplementbyggnad räknas in. Det möjliggör en hög grad av flexibilitet i vilken form av hus som kan byggas på platsen avseende fördelningen mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Exempel på byggnation som möjliggörs:

Enplanshus (max 210 m ²)	150 m ² huvudbyggnad	60 m ² komplement
Enplanshus (max 210 m ²)	180 m ² huvudbyggnad	30 m ² komplement
Tvåplanshus (max 270 m ²)	105+105 m ² huvudbyggnad	50 m ² komplement
Tvåplanshus (max 270 m ²)	160+70 m ² huvudbyggnad	40 m ² komplement

På detta sätt ges planområdet en flexibel utformning med flera möjliga exploateringar. Högsta nockhöjd är satt till 8 meter vilket innebär möjlighet att bygga två våningar och en anpassning till närliggande bebyggelse. Befintliga hus på Tångvägen har idag en nockhöjd på mellan 6 och 7 meter, alltså mellan 1 och 2 meter lägre än föreslagen ny bebyggelse.

På grund av områdets låga läge i förhållande till dess omgivning tillåts inte källare (b_1) Nivån för färdigt golv ska vara minst +0,2 meter över angränsande gata, mätt vinkelrätt mot entrén för att motverka översvämning vid kraftig nederbörd (b_3). Det innebär att höjningen där huvudbyggnad ska stå varierar mellan ungefär 0,7 och 1,2 meter. Det innebär också att vattnets möjlighet att ansamlas inne på tomterna minskar. Tomter ska höjdsättas så att avrinning kan ske ut mot infiltrationsstråk där dagvattnet kan fördröjas och renas (f_2).

Föreslagen bebyggelse, södra området

Södra området ligger i en kil mellan Djursgravsvägen och gång- och cykelvägen mellan Danvik och Vallsund. Inom det smala området möjliggörs ett mindre projekt med flerbostadshus. På grund av platsens topografi och befintliga ledningar bedöms området inte som lämpligt för villor. Behov av eventuella slänter som framkommer vid markplanering ska hanteras inom fastigheten och får inte gå in på PARK.

Kvartersmarken i området är ungefär 2000 kvadratmeter, av dessa föreslås 500 kvadratmeter få bebyggas (BYA, e_2). Detta kombineras med en högsta bruttoarea (BTA) på 1300 kvadratmeter (e_3). Kombinationen BTA och BYA innebär en flexibilitet i hur byggnader kan utformas. En byggnad som är större på marken kan inte vara lika hög som en som tar mindre plats på marken. I byggrätten ska också eventuella komplementbyggnader så som soprum och cykelförråd ingå. Uppskattningsvis rymmer ungefär 12 lägenheter inom byggrätten.



Högsta nockhöjd är satt till 15 meter. Takets utformning har inte låsts i detaljplanen utan är öppen både för sadeltak och platta tak. Intentionen är dock inte att byggrätten ska nyttjas fullt upp till 15 meter med platt tak. För att undvika en exploatering med bara ett punkthus med fem våningar och platt tak införs därför en bestämmelse om att högsta antal våningar är 4 (f_1). På grund av att området ligger lägre än Näsuddsvägen och inte skuggar någon befintlig bebyggelse har det bedömts möjligt att gå upp lite i

höjd utan att bebyggelsen ska vara allt för dominant i omgivningarna. Längs med gång- och cykelvägen kan sannolikt högre bebyggelse uppfattas mer dominant än från bilvägarna. Bebyggelsen kan dock leda till en ökad trygghet på stråket och vid tunneln då det blir fler ögon mot gång- och cykelvägen. Vind får ej inredas (b_2).

Delvis inom kvartersmark, delvis inom parkmark finns en höjdrygg i området som ska bevaras (n_2). Höjdryggen är inte exakt avgränsad i plankartan utan bestämmelsen ringas in av en illustrationslinje.

Syftet med att bevara höjdryggen är att bebyggelsen ska anpassas till topografin och att den naturliga miljön ska finnas kvar på platsen, särskilt sett ifrån gång- och cykelvägen. Grundläggning kan delvis ske på höjdryggen. Direkt sydväst om höjdryggen finns en grupp med ekar på allmän plats som ska bevaras. Det är inte utrett om en sprängning av höjdryggen skulle påverka ekarna men det bedöms som sannolikt.



Exempel på byggnation med skuggor, sett ovanifrån. Framför husen finns möjlighet för en mindre, solig, gård. Plankartan i illustrationen är en tidigare version. Ett område med korsmark har tillkommit.

För sophantering i det södra området har ett område om cirka 20 kvadratmeter lämnats längs med Djursgravsvägen med korsmark där soprum kan uppföras. Soprum på platsen riskerar skymma sikten något för utfart från området men farten och trafikintensiteten på Djursgravsvägen bedöms så låg att den lösningen ändå är bäst på platsen. Det är inte önskvärt att ta in renhållningsfordon på områdets parkering om det går att undvika. Djursgravsvägen är så pass bred att renhållningsfordon kan stanna längs med den utan att stoppa trafiken helt. Grundläggning för soprummet behöver sannolikt ske med L-stöd för att inte gå in på VA-ledningarna i nordost.

Parkering

Eftersom området är så litet begränsas exploateringen främst av behovet av ytor till parkering. Parkeringen kan med fördel placeras längst åt sydost på kvartersmarken. Eventuella slänter ska rymmas inom kvartersmark. Parkering för lägenheterna ska lösas inom fastigheten. Bedömningen är att det ryms ungefär 16 parkeringsplatser inom området med tänkt exploatering.

Ledningsrätt

I området ligger det vatten och avloppsledningar på ett djup om ungefär 3 - 4 meter. Dessa ligger på allmän plats men på grund av dess djupa läge behövs ytor i anslutning till ledningarna för möjliggöra säker schakt när de behöver underhållas. För att det ska vara möjligt behöver en ledningsrätt inrättas inom u₁-området. Ingen bebyggelse får komma till stånd inom u₁-området men området får till exempel asfalteras för parkering och infart.

Föreslagen bebyggelse, generellt

Slänter som behövs vid exploatering ska ligga inom kvartersmark. Vid behov kan exempelvis L-stöd användas för att inte påverka allmän platsmark. Kvartersmarken i området är dock relativt plan så något större behov av slänter borde inte föreligga.

Kulturhistoriska värden

Planområdet ligger i utkanten av området "Sunda söder" i Kulturhistorisk områdesbeskrivning över Oxelösunds tätort. Planerad bebyggelse möter en liten del av området endast via en förlängning av Tångvägen där det idag är varierad villabebyggelse. De större värdena ur kulturmiljösynpunkt finns längre in i området, närmare Sunda centrum. Planförslaget bedöms därför inte påverka befintlig kulturmiljö.

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten, i form av infiltration av tak- och regnvatten i gröna ytor, avledning och rening av dagvatten i infiltrationsstråk och svackdike. Exploateringen enligt plankartan kommer innebära fler hårdgjorda ytor i området, vilket gör att dagvattenflödena kommer öka. Utkastare kan användas för att leda bort takvatten, ut över en grön yta där det kan infiltrera. Maximalt 50% av fastighetsarean får därför hårdgöras, i detta inkluderas den plats byggnaderna tar på marken (b₄). Syftet är fördröjning och infiltration av dagvatten.

Infiltrationsstråk föreslås längs med Näsuddsvägen, Tångvägen, Djursgravsvägen och söder om kvartersmarken i kvarteret Turturduvan. Genom förlängningen av Tångvägen samt nya infartsvägar från Näsuddsvägen föreslås trummor för att dagvattnet ska kunna ha en flödesväg genom infiltrationsstråket utmed Näsuddsvägen. Infiltrationsstråket kan även hantera dagvattnet från Näsuddsvägen, och utgör på så sätt ett skydd för tomternas byggnader.

Infiltrationsstråk regleras längs Näsuddsvägen och Tångvägens förlängning genom att 2 meter allmän plats – gata läggs till längs med vägarna. Inom gatuområdet ska dike finnas. Övriga diken planläggs inom park respektive natur. Detta säkerställs genom utformningsbestämmelsen "dike". I enlighet med dagvattenutredningen ska det vara 2 meter brett och 0,5 meter djupt för att klara det dimensionerade flödet. Där infarter ordnas ska diket kulverteras. I botten av infiltrationsstråken bedöms dräneringsrör nödvändiga för att hjälpa till att avleda vattnet. Fördelen med öppna dagvattenlösningar jämfört med slutna är att växtlighet kan hjälpa till med att reglera flöden.

Att ansluta hela det norra området (bestående av villa-, - radhus-, kedjehustomter) till befintliga dagvattenledningar i Tångvägen bedöms inte vara topografiskt genomförbart, eftersom marken lutar norrut. Detta område måste i stället anslutas norrut till dagvattenstråket norr om Sundavägen.

Dagvattenutredningen föreslår dagvattenåtgärder för att fördröja och rena dagvatten till den nivå som ses vid befintlig situation. För den södra delen av utredningsområdet beräknas de föreslagna dagvattenåtgärderna klara detta.

För utredningsområdets norra del uppskattas halterna och belastningen av bland annat fosfor och kväve bli högre jämfört med befintlig situationen, även efter implementering av dagvattenåtgärder. Områdets sammanlagda fosforbelastning utgör dock endast 0,028 procent av Aspfjärdens totala fosforbelastning från landkällor och 0,11 av den totala fosforbelastningen. Den sammanlagda kvävebelastningen utgör 0,018 procent totala kvävebelastning från landkällor och 0,023 procent av den totala kvävebelastningen. Det är osäkert hur stor påverkan den ökade fosfor- och kvävebelastningen från utredningsområde har på en vattenförekomst av Aspfjärdens storlek (7 kvadratkilometer).

Dagvattenledning finns på norra sidan om Sundavägen. Denna går sen under Sundavägen för att släppa ut dagvattnet väster om Sundavägen i närheten av Nyponvägen. Sannolikheten för att eventuella föroreningar skulle nå Aspfjärdens bedöms som låga, och om så skulle ske i försumbar omfattning då de från början är låga och avståndet från planområdet till recipient är närmare 1500 meter.

Geoteknik

En geoteknisk utredning togs fram under våren 2022. Stabiliteten inom området är tillfredställande. Jorden inom planområdet består till stor del av sättningsbenägna material men dessa kan motverkas genom diverse olika åtgärder så som pålning av byggnader, urgrävning, användning av lättviktsmaterial som fyllning eller förbättring av jordens sättningssegenskaper via exempelvis förbelastning eller (i värsta fall) bindemedelsblandning. Djupet till den vattenförande friktionsjorden under leran är över lag relativt stort inom området. Om inte lerlagret punkteras så bedöms det därför som osannolikt att grundvatten från friktionsjorden skulle tränga upp och påverka bebyggelsen inom området.

Planområdet bedöms möjligt att bebygga ur ett stabilitets-, sättnings och grundvattenperspektiv.

Torven och gyttjan inom kvarteret Skogsduvan (det norra kvarteret) tyder på att den delen av projektområdet är en lågpunkt i terrängen och att nederbördsvatten tidigare har ansamlats där samt troligen fortfarande ansamlas där under långa perioder. Detta är något som också bekräftas i dagvattenutredningen. För att kvarteret Skogsduvan ska vara möjligt att bebygga krävs att tomter anpassas för att inte större ansamlingar av vatten kan uppstå där.

Infiltrationsmöjligheterna i föreslaget avvattningsstråk är mycket begränsade. Vid projektering av avvattningsstråket samt övriga dagvattendiken inom projektområdet ska det därför förutsättas att det endast kommer vara möjligt att avleda dagvatten via dessa.

Föreslagen natur, rekreation

I östra delen av planområdet, invid korsningen Krabbvägen/Tångvägen finns ett släpp mellan två fastigheter. Detta släpp är idag privat annekterat. Åtgärder kan behövas för att säkerställa allmänhetens tillgång till naturområdet, det hanteras inte i denna detaljplan förutom att det finns med som en del av NATUR-området.

Kommunen har inventerat skyddsvärda träd i de områden som är planerade för bostäder eller i direkt anslutning till dessa. De träd som ska bevaras har försetts med skyddsbestämmelse inom en yta som motsvarar stammens radie gånger 15 (n_1). För att skydda dessa träd krävs marklov även för fällning (a_1). Markens höjd får heller inte ändras (n_3). Särskilt utpekade träd som står på allmän plats har skydd genom bestämmelsen träd₁. Dessa träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träd med skyddsbestämmelse på kvartersmark är 1 ek (nr 9) och 3 tallar (nr 8). Lite längre ner redovisas en sammanställning av inventeringen.

I övrigt har förslaget anpassats utifrån den naturvärdesinventering som tagits fram genom att områden av naturvärdesklass 3 (inga områden med högre värden påträffades) har undantagits från exploatering och ingår i detaljplanen som NATUR.

Kvartersmarken söder om Tångvägens förlängning har ett extra buffertavstånd till naturområdet med utgångspunkt i den grupp tallar som bedömts ha ett extra högt miljöskapande värde.

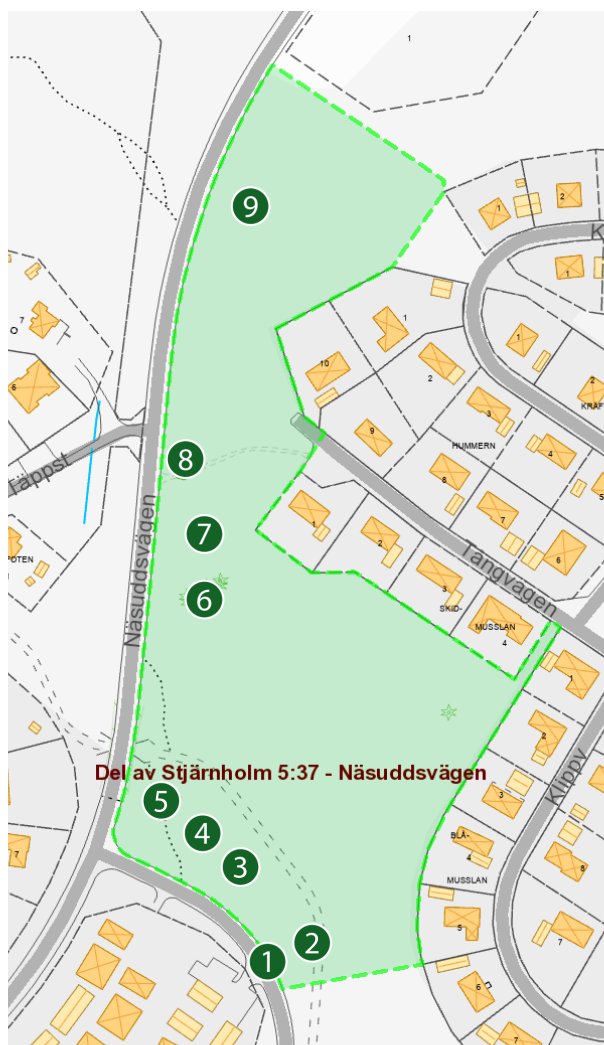
I det södra området har de särskilt utpekade träd som avses bevaras placerats på PARK. PARK-marken har inte bedömts leva upp till naturklass 3 i naturvärdesinventeringen och bedöms kunna ha en mer skött karaktär än skogen norr om gång- och cykelvägen.

Inom området finns också ett par aspar som inte kan sparas med anledning av att de utgör en alltför stor säkerhetsrisk för planerad bebyggelse då aspar släpper sina grenar.

Inom det södra området finns en död ek som inte kan sparas men som kan tas ned i sin helhet och placeras ut i området norr om cykelvägen för att ytterligare förstärka områdets naturvärden. På så sätt kompenseras ingrepp i naturen i viss mån inom detaljplanen.

1. Ek längs med Djursgravsvägen. Ligger på Allmän plats – park med kronans droppzon i buffert mot kvartersmarken.

2. Ek längs cykelvägen, frostskadad. Extra stort skyddsavstånd till planerad



bebyggelse. Ligger på allmän plats – park.

3. Död ek mitt i området, tas ner vid exploatering och placeras ut i närliggande skog utan att grenar tas bort vilket förlänger dess livslängd. På så sätt kan trädet bibehålla dess funktion som livsmiljö för insekter och andra organismer.

4. Ett par aspar varav den ena till stor del saknar bark. Behöver tas ned vid exploatering på grund av risk för nedfallande grenar.

5. Kluster med 3 ekar. Ska bevaras vid exploatering och har placerats inom PARK-mark.

6. Område med höga tallar som ramar in naturklass 3-området och bidrar till områdets miljö. Ska bevaras. Extra buffertzona mot kvartersmarken i norr ur riskhänsyn.

7. Aspar. Behöver tas ned vid exploatering på grund av risk för nedfallande grenar.

8. 3 grova tallar som bidrar till områdets miljö. Bevaras vid exploatering på kvartersmark.

9. Ek som bevaras vid exploatering. Uppfyllnad av marken runt eken är inte lämpligt och tillåts inte.

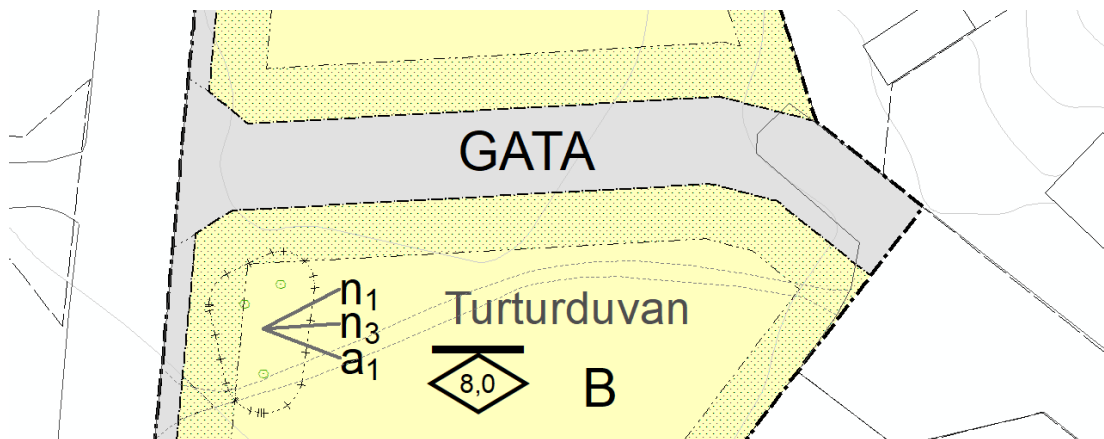


Sumpskogen

Sumpskogen som pekats ut av Skogsstyrelsen vid inventering 1993 har inte bedömts leva upp till Naturklass 3 i naturvärdesinventeringen. Ingrepp i den har därför bedömts möjligt ur ett naturvärdesperspektiv.

Till höger: Planområdet ligger delvis inom den av Skogsstyrelsen utpekade sumpskogen, i huvudsak i utkanten av den.

Föreslagen trafik, vägstruktur



Utsnitt ur plankartan med förlängningen av Tångvägen. Befintlig vändplan ses till höger.

Höjdskillnaden mellan Tångvägens vändplan och Näsuddsvägen är liten. Förutsättningar för att mer i detalj reglera hur vägen ska användas finns med lokala trafikföreskrifter om det skulle visa sig att trafiken inom Utterberget skulle öka kraftigt till följd av förlänningen. Det har vid detaljplanens framtagande bedömts osannolikt. Tomterna i det norra delområdet som saknar koppling till förlängningen av Tångvägen ska ha sin infart från Näsuddsvägen. I förslaget är det 5 tomter som får infart mot Näsuddsvägen. Infarterna behöver anläggas över kulvert för att möjliggöra avledning av dagvatten i området.



Exempel på tomter med infarter över ett dike. Foto: Göran Deurell

Det utökade antalet infarter från Näsuddsvägen innebär att förare behöver vara mer uppmärksamma vilket verkar dämpande för hastigheten. Liknande exempel på större gator med många infarter i kommunen är Femörevägen. Där finns idag separering av gång-/cykeltrafik och biltrafik vilket är önskvärt även längs med Näsuddsvägen, för att ytterligare stärka trafiksäkerheten.

Det södra området föreslås ha en gemensam infart med anledning av de ledningar som ligger inom PARK, cirka 4 meter in parallellt med Djursgravsvägen. Eventuella slänter ska ordnas inom fastigheten.

Teknisk infrastruktur

På grund av områdets topografi och befintlig VA-infrastruktur i området behöver en pumpstation tillkomma. Området Turturduvan kan preliminärt anslutas till ledningsnätet mot söder men från den tänkta förlängningen av Tångvägen och norrut går det inte att ordna vatten och avlopp med självfall.

Pumpstationen föreslås ligga i korsningen Sundavägen – Näsuddsvägen, en bit från planerade bostäder, för att även kunna tjäna vid en exploatering av den befintliga fastigheten Skogsduvan och en eventuell utveckling i anslutning till den. För pumpstationen har ett E-område ordnats fristående från resten av detaljplanen. Omfattningen på kvartermarken är väl tilltagen och kan vid vidare studier för det norra området komma att mer noggrant studeras. Högsta tillåtna totalhöjd inom E-området är 3,5 meter.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om:

Samråd Juni 2021

Granskning November 2021

Antagande Februari 2022

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har inom denna genomförandetid garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter den tidpunkt då genomförandetiden löpt ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad byggrätt då kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser anses inte nödvändiga. Planen är flexibel för olika typer av fastighetsindelningar och upplåtelseformer. Exploatören bekostar nödvändiga fastighetsbildningar. Minsta fastighetsstorlek för är 700 kvadratmeter i de 3 nordliga områdena.

Servitut

Kommunen bekostar ledningsrätt för det södra området för befintliga VA-ledningar längs Djursgravsvägens norra sida i samband med fastighetsbildning. U-området är väl tilltaget för att säkerställa att det går att genomföra säker schaktning i området då ledningarna ligger djupt.

Namnsättning och adresser

Kvartersnamn för området föreslås av kommunens namngrupp. Föreslagna namn redovisas i plankartan. Adresser längs med Tångvägens förlängning kan fortsätta på befintlig numrering. För bostäder med infart från Näsuddsvägen ska numrering börja på 5 och kompletteras med bokstav.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Oxelösunds kommun, Mark & Exploatering.

Tekniska frågor

Viss infrastruktur finns i Tångvägen. För vatten och avlopp behöver ny pumpstation för delar av planområdet. Exploatören bekostar anslutning. Fjärrvärmekapaciteten i området är begränsad.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Christoffer Karlström
Planarkitekt