



PLANBESKRIVNING

som tillhör detaljplan för del av Oxelö 8:20 - Cirkusplatsen,
Oxelösunds kommun, Södermanlands län.



Planområdet sett från väster.

Postadress

Oxelösunds kommun
613 81 OXELÖSUND

Besöksadress

Höjdgatan 26

Telefon/Fax

0155-380 00 (vx)
0155-382 40 (fax)

Webb/E-post

www.oxelosund.se
plan@oxelosund.se

Org.nr

212000-0324

FÖRORD

Om 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

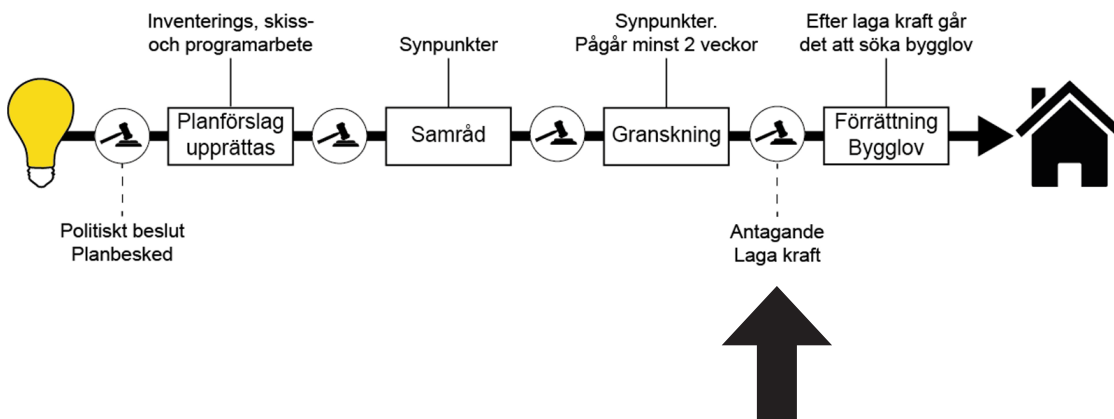
Planprocessen får sin start när exempelvis kommunen själv, enskilda byggherrar, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

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.

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, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).



Innehållsförteckning

1 INLEDNING	4
Bakgrund	4
Syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
2 PLANDATA	5
Planområdets läge och avgränsning	5
Markägoförhållanden	5
3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden	6
Riksintressen	6
Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning	6
4 FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Området idag	7
Områdets historia	7
Landskap och topografi	7
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	12
Bebyggelseområden	13
Frytor	13
Strandskydd	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
5 PLANFÖRSLAG	15
Planförslag	15
Föreslagen utformning	17
6 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	24
Fastighetskonsekvenser	25
7 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	27
Administrativa frågor	27
8 KÄLLOR	28

1 INLEDNING

Bakgrund

En exploatör inkom 2019-12-18 med begäran om planbesked för det aktuella planområdet. Planansökan avsåg möjlighet att uppföra seniorboende i tre byggnadskroppar kring en inglasad innergård. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2020-02-24. Exploatören valde sedan under våren 2020 att inte fullfölja planerna på en ny detaljplan genom upprättande av planavtal. Planavtal skrevs i stället med exploatören Toltorp Bygg AB 2021-03-10 som kommunen gett en markanvisning. Toltorp Bygg har, med en snarlik vision, övertagit nämndens planbesked. Exploatören har genom konsultbolaget Ramboll, med start mars 2021, tagit fram planhandlingar.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumfunktioner på platsen och därmed skapa möjlighet för en flexibilitet avseende användningar. Syftet är även att säkerställa ett tillräckligt brett vägområde för den kommunala gatan Vallsundsvägen. Detta för att möjliggöra anläggande av säker gång- och cykelbana längs med gatan.

Huvuddrag

Planområdet begränsas i öster av Björntorpsvägen, i norr av Vallsundsvägens norra kant och i söder och väster av befintligt skogsområde. Planförslaget möjliggör en ny målpunkt i området i form av bostäder och centrum samt kommunal gata. Bebyggelsen begränsas till en maximal byggnadsarea på 2600 m² vilket utifrån områdets förutsättningar bedöms vara lämpligt. Planförslaget innebär möjlighet att tillskapa gemensamhetsytor både inomhus och utomhus med möjlighet till vila och aktiviteter. I anslutning till bebyggelsen planeras parkeringsplatser, väderskyddade cykelställ och ytor för avfallshantering. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till upplevelsen av gaturummen längs Vallsundsvägen och Björntorpsvägen.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

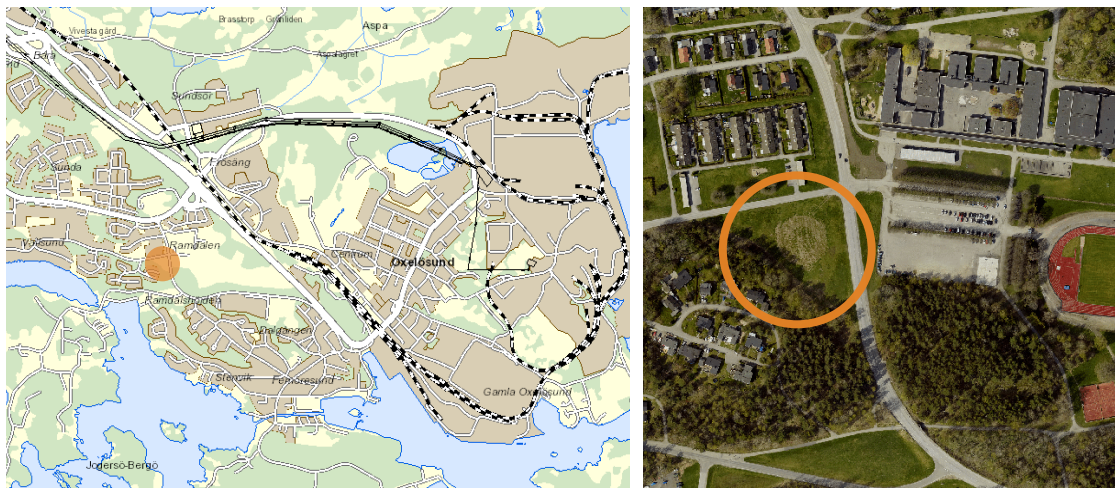
Utredningar

- Dagvattenutredning (KonGera Infrastructure AB, 2023-08-14)
- Bullerutredning (ACAD, 2022-05-13)
- Miljöteknisk markundersökning (Ramboll, 2022-01-11)
- Riskbedömning (AFRY, 2023-01-16)

2 PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

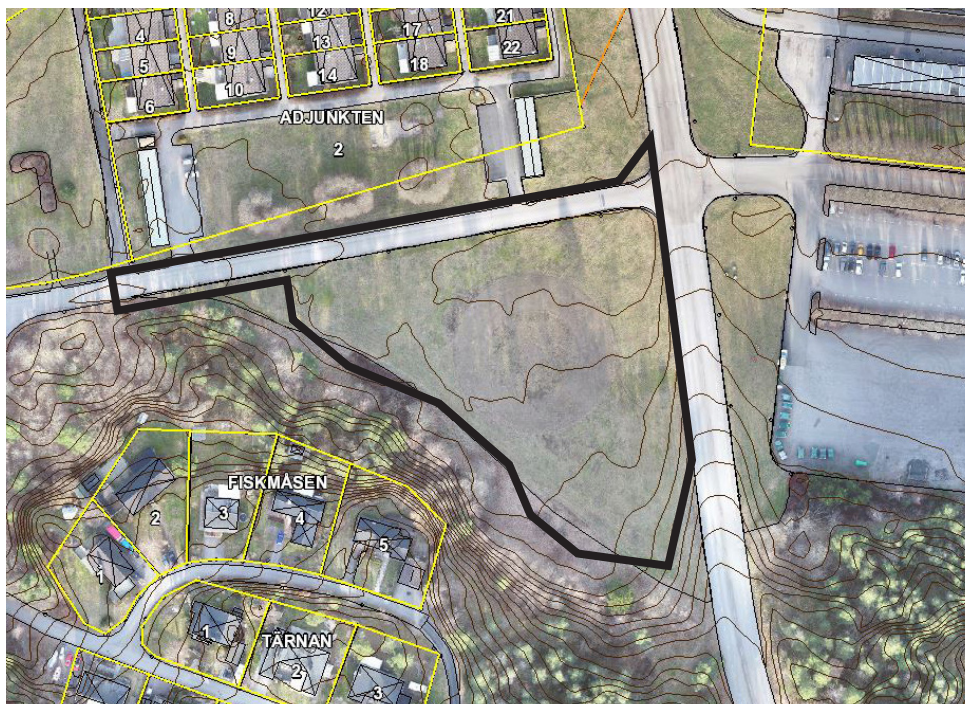
Det aktuella planområdet ligger cirka 2 kilometer väster om Oxelösunds centrum och cirka 1 kilometer från Sunda. Planområdet avgränsas i norr av Vallsundsvägen och i öster av Björntorpsvägen. Planområdet är cirka 1,1 hektar stort.



Planområdets läge i Oxelösund.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet omfattar del av fastigheten Oxelö 8:20. Kommunen äger all mark inom planområdet.



Ortofoto med fastighetsgränser, ungefärligt planområde markerat med svart linje. 0,5 meter mellan höjdkurvor.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

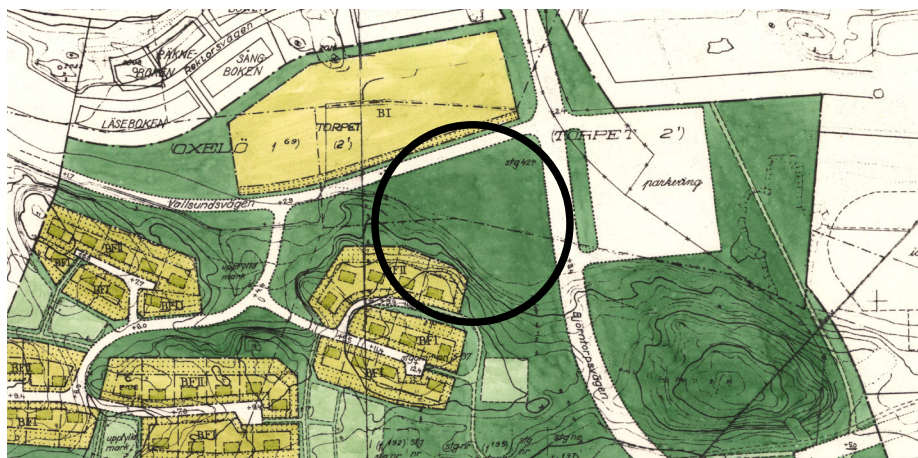
Översiktsplan för Oxelösunds kommun, Oxelösund 2030, vann laga kraft 2018-07-11. Översiktsplanens funktion är att fungera som ett strategiskt vägledande dokument och planeringsunderlag inför kommande beslut i bygg- och tillståndsärenden.

Det som berör aktuellt område och som nämns i gällande översiktsplan är:

- Sunda/Peterslund pekas ut som ett område som ska förtätas och utvecklas.
- Grönytor mellan bostadsområdena bör ses över för förtätning i form av en förtättningsplan.
- Sunda/Peterslund bör förtätas med flerbostadshus, enbostadshus, rad- och kedjehus samt med varierande utformning och utsmyckning av bebyggelsen för att uppnå ett blandat område.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

För planområdet gäller förslag till stadsplan för Östra Vallsund, detaljplan 1192, från 1963. Detaljplanen möjliggör i huvudsak bostäder, park, gata och vattenområde. Inom aktuellt planområde är markanvändningen i detaljplan 1192 allmän platsmark park.



Del av detaljplan 1192 med planområdets läge markerat i svart.

Riksintressen

Hela Oxelösunds tätort ingår i riksintresset högexploaterad kust. Riksintresset innebär att ny bebyggelse endast får uppföras i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Planområdets bedöms inte påverkas av detta riksintresse.

Undersökning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen som har delgivit Undersökning om betydande miljöpåverkan.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området idag

Planområdet ramar in av Vallsundsvägen i norr och Björntorpsvägen i öster. I väster skapar skogsområdet en naturlig avgränsning mot den befintliga villabebyggelsen uppe på Lomvägen. Närområdet består idag av småskalig villa- och radhusbebyggelse från främst 1960-talet och 1970-talet. Området öster om planområdet, på andra sidan Björntorpsvägen, karaktäriseras främst av en glesare struktur av verksamheter och offentlig service. Skola, förskola, badhus, gym, fotbollsplan, lägerboende och discgolfpark är exempel på några av dessa verksamheter.



Befintlig villabebyggelse med radhusen som skymtar till höger.

Områdets historia

Marken inom planområdet har tidigare använts som cirkusplats för gästande cirkusar samt för modellflygning. Markområdet är liksom stora delar av Sunda och Vallsund belägen på vad som fram till 1950-talet varit en uppgrundad havsvik. Under 1960-talet höjdes marknivån i dalgången med hjälp av massor från industrin, detta gjordes för att torrlägga området och möjliggöra den exploatering som planerats i gällande detaljplan.

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns inga kulturhistoriska värden eller fornlämningar registrerade. En fornborg finns cirka 50 meter sydost om planområdet på en höjd på motsatt sida av Björntorpsvägen.

Landskap och topografi

Området är lågt beläget på mellan +2 och +5 meter i höjdsystemet RH2000 (i princip över havet). Planområdet består till största delen av gräsmatta men även till viss del naturmark. Sydväst om planområdet finns parkmark med inslag av lövskog. Marken inom det aktuella området är relativt flack med svag slänt mot naturmarken i sydväst samt sluttar något ifrån söder mot norr. Den mest kuperade delen är i söder och marken planar ut mot norr.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Vid planområdets sydvästra gräns finns stora uppvuxna träd. Trädens kron diameter har mätts in för att säkerställa att vitala träd bevaras i planförslaget. Enligt Artportalen har inga rödlistade arter påträffats inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av gyttjelera samt postglacial finlera (SGU, 2021). Lera innehåller mycket vatten och avger vatten vid belastning varpå risk för sättningar finns och genomsläpligheten bedöms vara låg.



Utsnitt från SGU:s jordartskarta. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje (SGU, 2022).

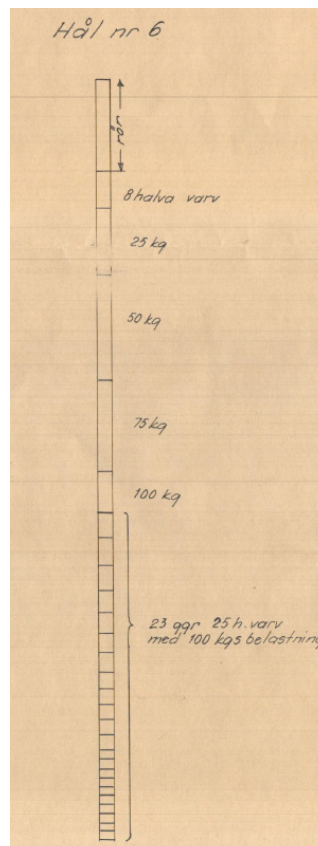


Flygfoto från 1960-talet (Oxelösunds kommun, 2022). Planområdets läge ungefärligt markerat med gul cirkel.

På flygfoton från 1960-talet går det att urskilja att området vid tidpunkten använts för uppläggning av massor. Detta har sannolikt lett till att marken i området efter denna period blev uppfyllt till en högre nivå än tidigare.

Jorddjupet inom planområdet är enligt en geoteknisk undersökning genomförd 1975 (Oxelösunds kommun, 1975) mellan 0 och 25 meter i nästan hela området (grönt och blått i kartbild till vänster på sida 9). Vid sondering för utredningen från 1975

har viktsondering använts vilket syns i figur till höger nedan (föreställande borrpunkt nummer 6). En ökad vikt från maskinen har erfordrats med ökat djup, vilket redovisas till höger om stapeln. Vid mätning i stapeln till höger nedan kan man se att det vid ett djup av cirka 11 meter har erfordrats ett tryck av 100 kg för att kunna komma längre ner. Vid ett djup av cirka 12 meter har det krävts 100 kg samt rotation av sondstålet för komma djupare. Geoteknisk expertis på Ramboll gör mot bakgrund av detta bedömningen att marken från denna punkt och neråt består av friktionsjord. Detta innebär bland annat att konsolideringssättningar sannolikt uppstår ovan denna nivå samt att pålstoppnivåer sannolikt påträffas nedan denna nivå.



Hål nr	Borrat djup	+ höjd 1812.74	+ höjd 143.75	+ höjd 8.4.75	+ höjd 76.6.75
1	236 m	187.0	186.0	186.0	186.5
2	244 m	176.5	175.5	175.5	176.0
3	250 m	259.0	258.0	258.0	258.5
4	125 m	294.0	293.0	293.0	293.0
5	150 m	230.0	229.0	229.0	229.5
6	250 m	214.0	212.5	212.5	213.0
7	211 m	262.7	261.5	261.5	262.0

Utsnitt från tidigare genomförd geoteknisk undersökning med borrplan längst upp till vänster, redovisning av borrhåll djup samt plushöjder för marken i centimeter för samtliga punkter längst ner till vänster samt detaljerad beskrivningen av trycksonderingen i borrhåll nummer 6 till höger. (Oxelösunds kommun, 1975).

Miljöförhållanden

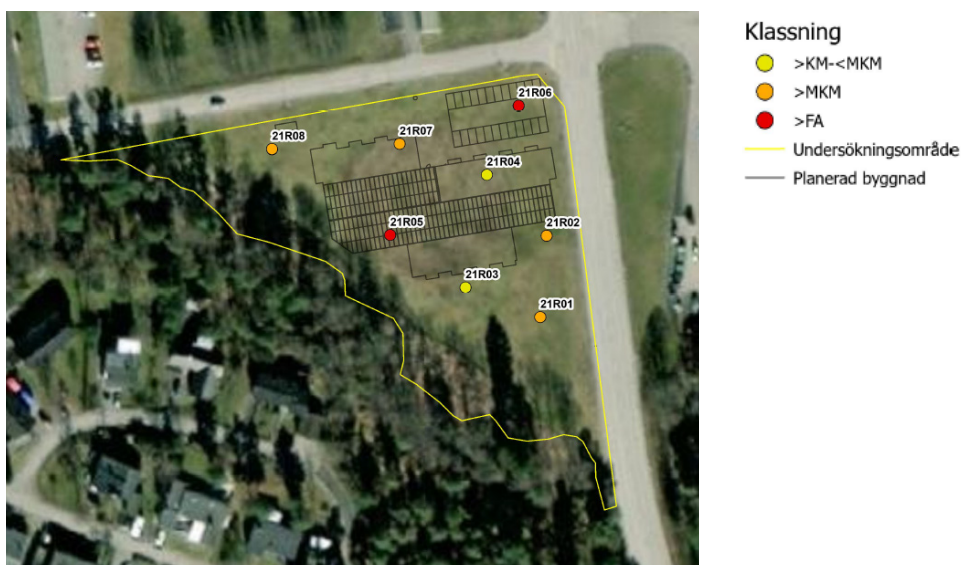
Förorenad mark

Enligt utdrag ur Länsstyrelsens EBH-stöd finns det ingen tidigare information rörande förorenad mark i undersökningsområdet. På Lantmäteriets flygfoton från 1960-talet (se sida 8) går det dock att urskilja att området använts till någon form av uppläggning av massor. Under planarbetet har därför en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Undersökningen visar påträffade föroreningshalter inom området som kan utgöra en risk för människors hälsa och miljö.

Föroreningshalter har påträffats både ytligt och djupt i de åtta provtagningspunkterna. Halter av koppar och zink över Avfall Sverige:s rekommenderade haltgränser för

Farligt avfall (FA) har uppmätts. I ett flertal provpunkter påträffades metallhalter (barium, vanadin, zink, koppar, bly, krom och kvicksilver) överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för Mindre känslig markanvändning (MKM) samt halter av PAH-H över MKM. I ett flertal provpunkter påträffades metallhalter (arsenik, bly, zink, barium, vanadin, kadmium, krom, koppar, kobolt, kvicksilver) överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig markanvändning (KM) men understigande MKM. Halter av PCB och PAH-M har också uppmätts över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM men under MKM.

I alla analyserade jordprover utom två provpunkter uppmättes metallhalter överstigande Naturvårdsverkets bedömningsgrunder för mindre än ringa risk (MRR). Halter av PAH-M respektive PAH-H överstigande MRR uppmättes i tre provpunkter.



Plan över områdets provtagningspunkter med utredningsområdets gräns markerad med gul linje (Ramboll, 2021).

Miljö kvalitetsnormer

Området ligger inom enligt VISS (Vatteninformation Sverige) inom Aspafjärdens avrinningsområde. Korrekt är att planområdet genom pumpning avrinner till vattenförekomsten Inre Ålöfjärden nordost om Oxelösunds centrum. Först pumpas vattnet till en dagvattendamm norr om centrum från vilken vattnet sedan pumpas vidare österut genom SSAB:s verksamhetsområde till recipient. Enligt VISS juni 2022 har Inre Ålöfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. År 2027 ska god kemiskt ytvattenstatus har uppnåtts. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2039 för att uppnå god ekologisk status.

Dagvatten

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram för att bland annat beskriva områdets förutsättningar för dagvattenhantering. Dagvattenutredningen har vid flödesberäkningar utgått från att området ska kunna omhänderta ett 10-årsregn och vid utförda dimensioneringar tagit hänsyn till en klimatfaktor på 1,25. Att använda en klimatfaktor på 1,25 (+25 % mer nederbörd) är vanligt för att vid detaljplanearbete ta hänsyn till framtida eventuella ökade regnmängder till följd av klimatförändringar (Stockholms stad, 2019). I dagvattenutredningen presenteras två olika sätt att se på områdets nuvarande föroreningsbelastning avseende dagvatten. Mot bakgrund

av befintlig markförorening bedöms inte schablonvärden från StormTacs klassning "naturmark" vara direkt applicerbara i aktuellt fall. Därmed presenteras både resultat från beräkning med schablonsiffror från klassningen "industrimark" och från klassningen "naturmark" i utredningen.

Enligt dagvattenutredningen avvattnas planområdet i dagsläget genom naturlig markavrinning samt till begränsad del genom infiltration. I nordöstra delen av område finns en vägtrumma anlagd.

Grundvatten

Grundvattennivån i området har uppmätts med grundvattenrör utsatta i samband med den framtagna miljötekniska markundersökningens provborringar (se punkterna 21R06 och 21R08 i planen över provtagningspunkter ovan). Inmätning av grundvattennivån skedde under två tillfällen i november 2021. Grundvattennivån var vid första tillfället -0,41 meter- och vid det andra tillfället -0,85 meter under nollplanet i höjdsystemet RH2000. Då markytan i området är belägen mellan cirka + 2 och + 5 m över nollplanet innebär detta att grundvattennivån periodvis är ganska nära markytan.

Buller

En bullerutredning har tagits fram under detaljplanearbetet. Utredningen har analyserat trafikbullernivåer och jämfört dessa med nationella riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 och SFS 2017:359. Beräknade trafikbullernivåer utgår från siffror på trafikmängd från NTF (tabell 1).

Vägtrafik (prognos för år 2040)			
Väg	Fordon/årsmedeldygn	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h] ¹⁾
Björntorpsvägen	2 835 (2 226)	2,25 (2)	60
Jogersövägen	952 (732)	0 (0)	40
Stenviksvägen	371 (285)	0 (0)	40
Vallsundsvägen	1 057 (832)	0 (0)	40
Parkering Oxelösunds IK	720 ²⁾	0	30

¹⁾ "NVDB på webb", Nationell vägdatabas, Trafikverket
²⁾ Uppskattat värde av ACAD, 3 rörelser per p-plats per dygn.

Tabell 1 - Siffrorna motsvarar en prognos för år 2040. Siffrorna inom parentes motsvarar ursprungsvärden baserade på mätningar utförda 2017 och 2019.

Bullerutredningens slutsats är att inga åtgärder för att sänka bullernivåerna vid fasad på planerad bebyggelse bedöms nödvändiga då nivåerna redan är i linje med nationella riktvärden. Mer information om detta finns under kapitel "5 PLANFÖRSLAG".

Enligt framtagna bullerutredning skulle den högsta beräknade ljudnivån vid fasad minska från 60 dBA till 56 dBA, i det fall hastighetsbegränsningen i framtiden skulle sänkas till 40 km/h längs hela Björntorpsvägen.

Luft

Uppmätta halter av partiklar (PM10) och luftföroreningar (NO₂) är enligt kartor från SLB-analys (2015) med god marginal inom befintliga riktvärden för god luftkvalitet.

Risk och säkerhet

Skred

Inga uppgifter om förhöjd risk för skred finns inom planområdet enligt SGU (2022).



Utsnitt från SGU:s karta 'Förutsättningar för skred i finkorning jordart'. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje (SGU, 2022).

Översvämning

Planområdet och närliggande bebyggelseområde befinner sig där det fram till 1950-talet fanns en havsvik. Då planområdet idag är beläget cirka 1,5 km öster om havsvikens nuvarande strandlinje bedöms ingen översvämningsrisk kopplad till förhöjda vattennivåer i Östersjön föreligga.

Enligt dagvattenutredningen kommer dagvattenflöden vid ett 100-årsregn att följa markens topografi. Planområdet har idag inga instängda områden vilket innebär att avrinningen sker obehindrat mot norra delen av planområdet. I den nordöstra delen av planområdet finns en vägtrumma under Vallundsvägen som förhindrar att vatten blir stående på planområdet.

Farligt gods

Det finns inga rekommenderade vägar för farligt gods i närheten av planområdet.

Radon

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Hos lera är vattenhalterna vanligtvis höga vilket medför att transporten av radongas försvåras. Enligt SGU:s karta över gammastrålning är uranhaltin inom planområdet 43 Bq/kg vilket är inom riktvärden för bostäder. Inga mätningar har utförts under planarbetet och därmed har inga mer exakta mätvärden erhållits.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området väster om planområdet består av villabebyggelse i en till två våningar från 1960-talet. Norr om planområdet på andra sidan Vallsundsvägen finns bland annat radhusbebyggelse från 1970-talet. Samtliga bostäder omfattas av förslag till stadsplan för Östra Vallsund, detaljplan 1192, från år 1963.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utöver bostadsbebyggelse utgör Ramdalsskolan en stor del av den övriga bebyggelsen i området. Skolan är en kommunal grundskola för årskurserna F-7 och rymmer idag cirka 350 elever. Från och med 2022 har Ramdalsskolan elever i årskurserna F-9.

Offentlig service och kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka en kilometer från planområdet i Sunda centrum. Där finns även pizzeria och frisör. Sunda centrum är i översiktsplanen utpekad som ett centrum som har en viktig funktion för områdesutvecklingen i och kring Sunda med utveckling av mindre handelsverksamheter.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Närmsta finns på Ramdalsskolan med plats för 396 personer.

Friytor

Lek och rekreation, Park och naturmiljö

Intill planområdet finns ett mindre skogsparti med möjlighet till lek och rekreation. Ramdalen öster om Björntorpsvägen pekas i översiktsplanen ut som ett område för idrott och rörelse med möjlig utveckling av idrottsanläggning samt åtgärder för spontanidrott. Värdefull natur ska i detta område bevaras.

Norra delen av Jogersö, som är beläget drygt en kilometer från planområdet, är utpekad som ett område för friluftsliv och rekreation där dessa värden bör bevaras samt förstärkas.

Den närliggande villa- och radhusbebyggelsen är försedd med gemensamma lekplatser i dalgångarna. Den närmaste kommunala lekplatsen finns vid Ramdalsskolan cirka 300 meter från planområdet.

Strandskydd

Planområdet påverkas inte av strandskyddet.

Gator och trafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I dagsläget finns inga anlagda gång- eller cykelvägar inom planområdet. Cykling sker i blandtrafik. Passager under Björntorpsvägen finns cirka 200 meter norr om samt cirka 150 meter söder om planområdet. I dagsläget saknas trygga gång- och cykelvägar längs med Björntorpsvägen och Vallsundsvägen.

Biltrafik

Planområdet nås från Vallsundsvägen. Vallsundsvägen har idag en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Enligt en trafikmätning som utfördes 2019 var fordonsflödet i genomsnitt cirka 800 fordon per dygn, medelhastigheten 44 km/h och 85 percentilen 52 km/h.

Hastighetsbegränsningen på Björntorpsvägen förbi planområdet är 40 km/h förbi Ramdalsskolan och fram till cirka 30 meter efter korsningen med Vallsundsvägen och sedan 60 km/h därifrån och söderut. En trafikmätning utfördes 2017 på Björntorpsvägen längs sträckan förbi planområdet. Enligt denna mätning uppgick fordonsflödet till cirka 2200 fordon per dygn. Trafikmätningen visade att medelhastigheten söder om korsningen ligger runt 50 km/h och 85 percentilen på 57 km/h.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Jagersövägen, ligger på Björntorpsvägen cirka 250 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 615 och 715. Busshållplatsen nås från norr via en stig som löper längs skogspartiet väster om planområdet då anlagd gångväg idag saknas längs med Björntorpsvägen.

Parkering

Öster om planområdet, på andra sidan Björntorpsvägen, finns en allmän parkeringsyta (Ramdalsparkeringen) som är försedd med laddstolpar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, energi, avfall, tele/fiber

Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till kommunalt vatten och avlopp samt till fjärrvärme, el och fiber. Anslutning med tillräcklig kapacitet finns inom 250 meter från planområdet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

5 PLANFÖRSLAG

Planförslag

Planförslaget möjliggör bostäder och centrumverksamhet med en byggnadsarea (BYA) på maximalt 2 600 m² samt kommunal gata. Kvartersmarkens egenskapsbestämmelser möjliggör lämplig omfattning på bebyggelsen bland annat utifrån planområdets läge, omkringliggande bebyggelses karaktär samt förutsättningar att omhänderta dagvatten.

På plankartan införs följande planbestämmelser:

GATA - Allmän plats gata

Användningsbestämmelsen GATA motiveras av att gränserna i detaljplan 1192, i vilken Vallsundsvägen ingår, inte stämmer överens med Vallsundsvägens befintliga läge. Genom att göra dagens sträckning av Vallsundsvägen planerlig och samtidigt bredda vägområdet säkras utrymme för trottoar längs Vallsundsvägens södra och/eller norra sida.

B – Bostäder

Användningen B (bostäder) bedöms lämplig inom planområdet mot bakgrund av förhållandena på platsen. Bullernivåer, närhet till kollektivtrafik och natur samt omkringliggande bebyggelsekaraktär är faktorer som stödjer detta.

C – Centrum

Användningen C (centrum) bedöms lämplig i och med planområdets centrala läge och innebär att kontor, samlingslokal och/eller annan service möjliggörs på platsen. En bredd av funktioner inom planområdet bedöms gynnsamt i och med att det bidrar till att området befolkas under större del av dygnet.

e₁ - Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader är 2600 m² inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelsen e₁ reglerar huvudbyggnaders maximala byggnadsarea och motiveras av att en god balans mellan bebyggelse och fria utomhus ska uppnås.

e₂ - Största byggnadsarea är totalt 150 m² för komplementbyggnader inom användningsområdet. Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnader.

Egenskapsbestämmelsen e₂ reglerar komplementbyggnaders maximala sammanlagda utbredning. Bestämmelsen reglerar även maximal nockhöjd för komplementbyggnader.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelsen om prickmark säkrar ett bebyggelsefritt respektavstånd mellan föreslagen bebyggelse och omkringliggande kommunala gator respektive närliggande natur. Avstånd till gator motiveras av trafiksäkerhetsskäl och avstånd till skogsområdet i väster motiveras av att plats behöver lämnas för passage. Prickmarken begränsar bebyggelsens placering på marken samt säkrar tillgänglig yta för att tillskapa tyst uteplats.

Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras

Egenskapsbestämmelsen om korsmark säkerställer att endast komplementbyggnad kan uppföras i södra och nordvästra delarna av planområdets kvartersmark.

Högsta nockhöjd i meter

Planbestämmelsen motiveras av att planområdets exploatering behöver vara begränsad i höjded. Bestämmelsen om nockhöjd relateras till markens medelmarknivå.

f_1 - Fasad mot Björntorpsvägen ska med en sammanlagd längd av minst 8 meter utformas genomskiktlig i gatuplanet

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra kontakt mellan förbipasserande längs gatan och boende/verksamma inne i den framtida bebyggelsen för att öka den upplevda tryggheten för fotgängare längs Björntorpsvägen. Bottenvåningens utformning är därmed viktig och denna planbestämmelse syftar således på genomskiktighet i framför allt gatuplan.

b_1 - Högst 50% av fastighetsarean får hårdgöras

Denna egenskapsbestämmelse om utförande motiveras av planområdets behov av infiltration för att bland annat begränsa dagvattnets flödes hastighet.

b_2 - Lägsta nivå för grundläggning ska vara +2,6 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen från att skadas i händelse av översvämning.

m_1 - Anläggning för hantering av dagvatten ska finnas

Planbestämmelsen motiveras av att tillräcklig yta för att uppnå erforderlig rening och fördröjning av dagvatten behöver säkerställas.

Marken ska utformas med självfall bort från byggnader.

Planbestämmelsen säkerställer att marken höjdsätts på ett sådant sätt så att lågpunkt inte skapas i direkt anslutning till bebyggelsen. Detta skyddar bebyggelsen mot eventuellt stående vatten i händelse av skyfall.

Bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmd från trafikbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Planbestämmelsen säkrar tillgång på tyst uteplats enligt nu gällande riktlinjer.

Huvudmannskapet är kommunalt för allmän plats

Planbestämmelse som förtydligar huvudmannskapet för allmän plats.

Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för bostäder har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

Planbestämmelse om villkor för startbesked motiveras av att marken behöver inordningsställas så att risken för exponering hålls på för markanvändningarna godkända nivåer.

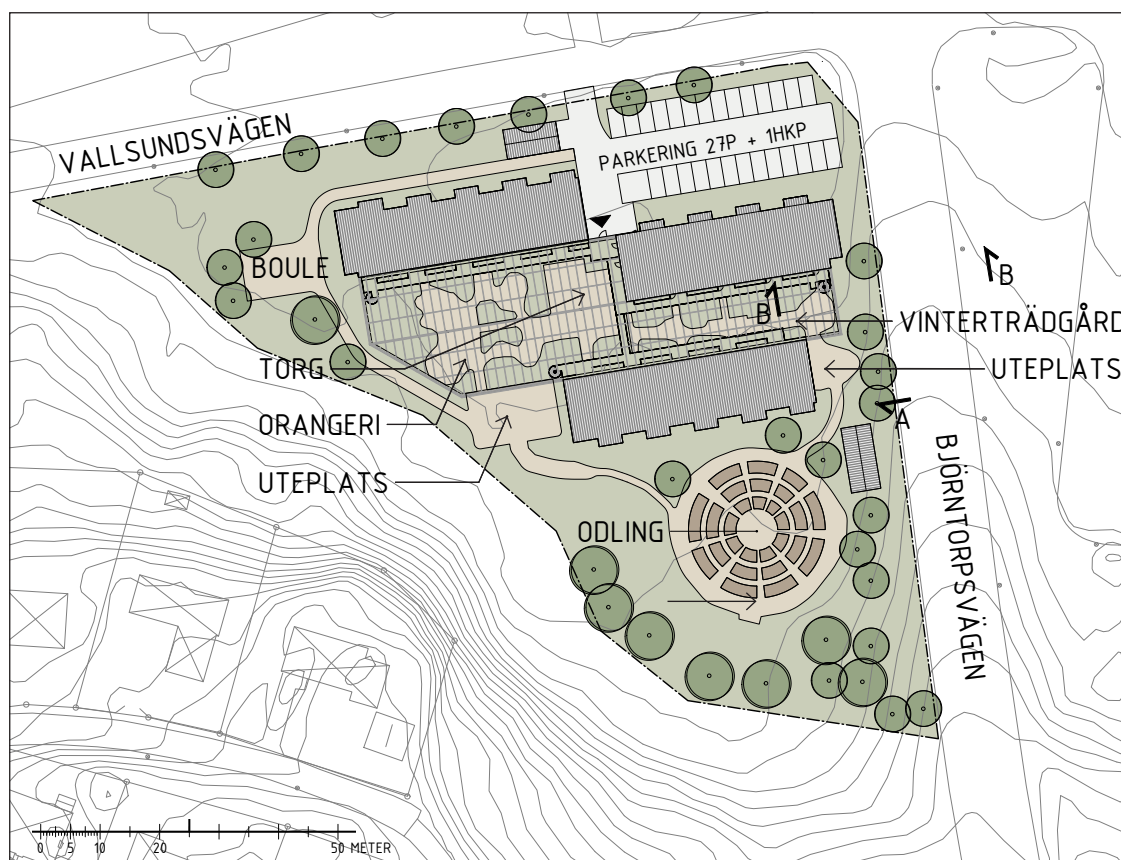
Föreslagen utformning

Beskrivet bebyggelseförslag under kommande två rubriker är endast en av många alternativa utformningar av bebyggelsen. Alternativet nedan innebär ett flerbostadshus i maximalt utbyggt scenario enligt den största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad (byggnadens fotavtryck på mark 2 560 m² jämfört med största byggnadsarea 2 600 m²). Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även centrumfunktioner. Resterande rubriker under "5 PLANFÖRSLAG" beskriver planförslagets utformning oavsett användning.

Seniorboende - bebyggelse

Seniorboendet föreslås utgöras av tre byggnadskroppar med gemensam entré mot norr. Två byggnadskroppar föreslås uppföras i två plan innehållande lägenheter medan en av byggnadskropparna föreslås få en extra våning inrymmande lägenhetsförråd eller rum för gemensam aktivitet. Detaljplanen möjliggör dock tre våningar för hela byggrätten.

Byggnadskropparna nedan föreslås byggas samman med en för lägenheterna gemensam inglasad gård under tak. Den inglasade gården kan utformas med flera rumsbildningar för samling, enskildhet eller gemensamma aktiviteter och kan exempelvis användas för odling, middagar, fritidsaktiviteter eller vila. Här finns utrymme för rik växtlighet och en mångfald av funktioner som ger möjlighet till en stark granngemenskap.



Illustrationsplan över möjlig bebyggelseutformning på planområdets kvartersmark (Carlstedts Arkitekter, 2022). 0,5 meter mellan höjdkurvor.



Visualisering över möjlig byggnation med seniorboende (Carlstedts Arkitekter, 2022).

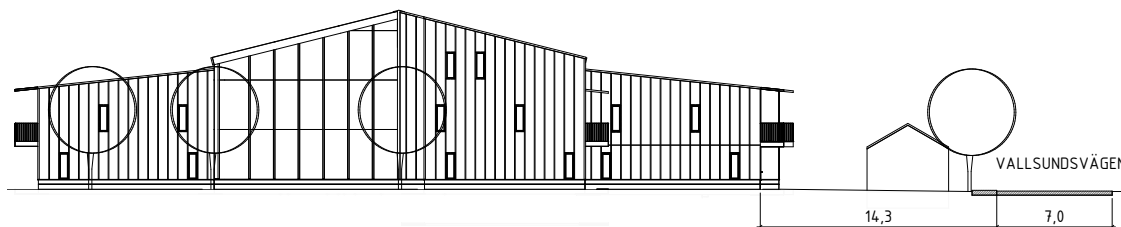
Seniorboende - gård

Till bebyggelsen finns möjlighet att tillskapa en gemensam bostadsgård för utevistelse. Gården avgränsas i öster av Björntorpsvägen och i söder och väster av befintlig skogsremsa. På gården, som är orienterad mot söder, finns möjlighet till odling. Planteringar på gården kan gynna biologisk mångfald genom att vara gynnsamma miljöer för pollinerande insekter.

För att förbättra utemiljön för boende med uteplats i markplan kan med fördel växtbeklädda plank eller spaljéer, alternativt tät växtlighet, placeras mellan aktuell uteplats och Björntorpsvägen.

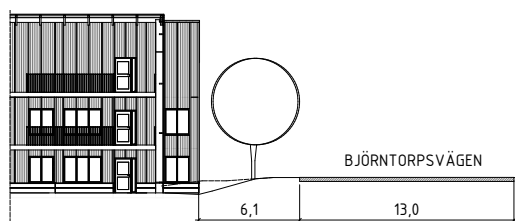
Trafik och angöring

Planområdet föreslås få infart mot Vallsundsvägen i norr. Vid den gemensamma entrén föreslås en samlad parkeringsyta som med föreslagen utformning rymmer cirka 28 bilar. I anslutning till parkeringsytan föreslås även ytor för uppställning av avfallshantering och väderskyddad cykelparkering.



Sektion A-A genom Vallsundsvägen, med 7 meter bred körbana, och möjligt bebyggelseförslag enligt illustrationsplan på sida 17 (Carlstedts Arkitekter, 2021).

Längs Vallsundsvägen planerar kommunen att anlägga en gångbana. Utanför planområdets sydvästra gräns finns utrymme att röra sig till fots genom skogsområdet för att sedan söder om planområdet nå busshållplats eller ansluta till befintlig gång- och cykelbana med planskild korsning under Björntorpsvägen.



Sektion B-B genom Björntorpsvägen och möjligt bebyggelseförslag enligt illustrationsplan på sida 17 (Carlstedts Arkitekter, 2021).

Vid Björntorpsvägen, som ligger utanför planområdet, finns utrymme att i framtiden anlägga en längsgående gång- och cykelbana. För att skapa goda förutsättningar för en trygg miljö för gång- och cykeltrafikanter finns planbestämmelsen f_1 om att ny bebyggelse på planområdet delvis ska utformas med genomsiktig fasad mot öster.

Tillgänglighet

Tillgängliga parkeringsplatser och angöring till bostäder eller centrumfunktioner kan anordnas inom 25 meter från föreslagen entré. Lutningar på gården uppfyller kraven för en tillgänglighetsanpassad miljö.

Dagvatten

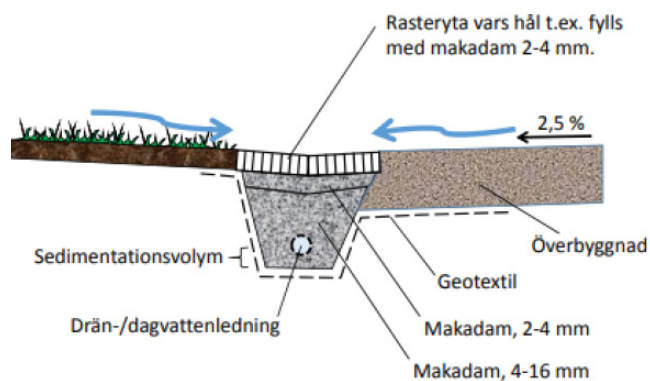
Utgångspunkt för framtagna dagvattenutredning har varit att dagvatten från den framtida exploateringen inte ska ha negativ påverkan på miljö, hälsa eller egendom. Föreslagna lösningar för omhändertagande av dagvatten bygger på lokal hantering av dagvatten i anläggningar med tät botten. Detta innebär att infiltrationen till grundvattnet inom planområdet inte kommer att öka jämfört med dagens situation. Det totala magasineringsbehovet inom området uppgår till 41 m³, vilket är anpassat efter dimensionerande regnflöden från planerade ytor på kvartersmark inklusive en klimatfaktor på 1,25.

Den framtagna dagvattenutredningen tar hänsyn till uppgifter om lerdjup, genomsläpplighet och grundvattennivå som framkommit under arbetet med den miljötekniska markundersökningen samt i den geotekniska utredningen från 1975. Föreslagna dagvattenlösningar är anpassade till dessa förutsättningar och har även anpassats till föreslagen markföroreningsåtgärd vilket minimerar risk kopplad till befintlig markförorening presenterad i framtagna riskbedömning.

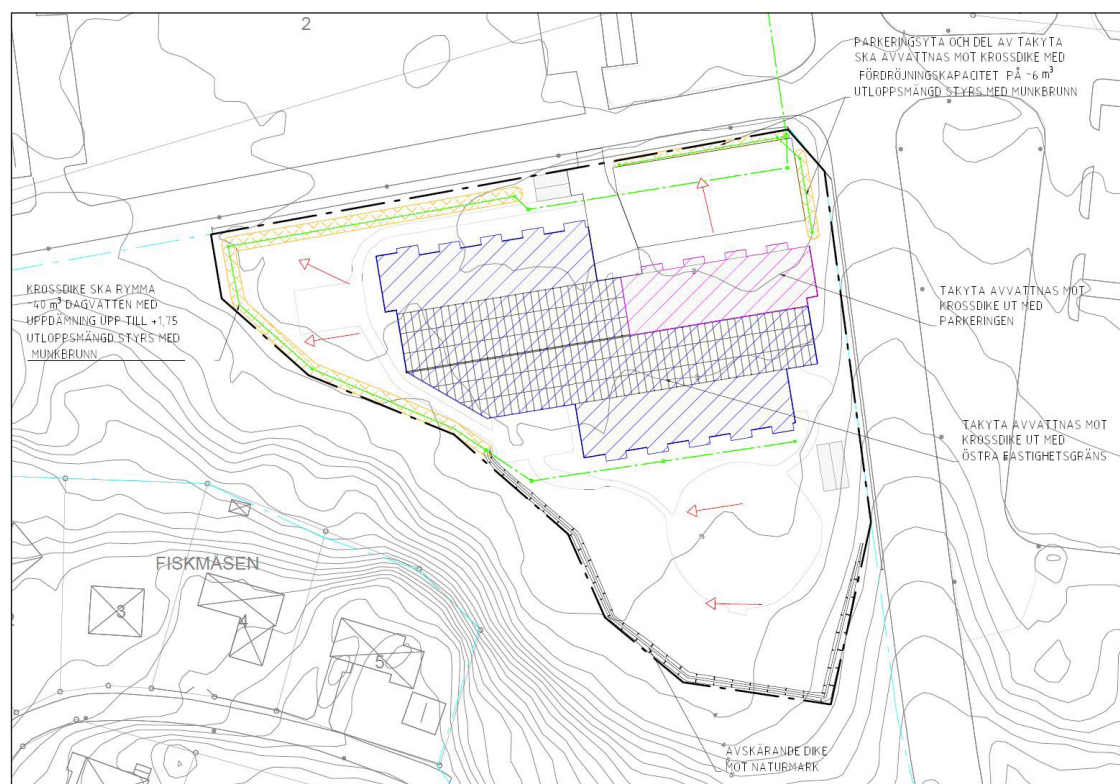
I framtagna dagvattenutredning föreslås ett flertal olika lösningar för fördröjning och rening av dagvatten vid dimensionerande regn. Lösningarna som föreslås är regnbäddar, dagvattenmagasin, krossdiken, översilningsdiken samt genomsläppliga markbeläggningar. Vid anläggning av parkeringsyta eller dylik yta inom området bör genomsläpplig beläggning med fördröjande effekt, exempelvis natursten med genomsläppliga fogar eller grus, användas. Längs planområdets västra gräns föreslås, för att uppnå erforderlig magasineringsvolym, ett krossdike med tät botten som utöver fördröjning även bidrar med en viss rening av dagvattnet. Nederbörd som överskrider magasineringsvolymen och dikets avledningskapacitet behöver bräddas till dagvattennätet.

En bedömning av hur den nuvarande föroreningsituationen i dagsläget kan beskrivas har skett i samråd med dagvattenexpert. Området bedöms mot bakgrund av den befintliga markföroreningen i dagsläget kunna klassas som någonstans mellan orörd naturmark och industrimark. Utifrån nuläget naturmark ökar föroreningsbelastningen

efter byggnation varför flera typer av dagvattenanläggningar har utvärderats som tekniska lösningar för exploateringen. Efter dessa reningssteg ökar fortfarande vissa parametrar tydligt men en väsentlig reduktion har skett jämfört med ett scenario där dagvattenanläggningar saknades. Utifrån nuläget industrimark minskar flera parametrar kraftigt efter samma reningsanläggning som beskrivs ovan. Den enda parametern som väntas öka är kväve och ökningen är uppskattningsvist 10% (Se kapitel 9 i dagvattenutredningen, Kongera, 2023).



Principutförning av krossdike (KonGera, 2023).



Föreslagna dagvattenlösningar, större illustration finns i dagvattenutredningens bilaga 3 (KonGera, 2023). 0,5 meter mellan höjdkurvor.

Översvämningsrisk

Dagvattenflöden följer vid skyfall markens topografi. Fastigheten har idag inga instängda områden vilket innebär att avrinningen sker mot norr och påverkar områden nedströms.

Vid ett 100-årsregn kommer VA-huvudmannens ledningsnät vara fyllt varför överskottsvattnet kommer ledas ytligt ut ur planområdet. För att förhindra att planerad bebyggelse översvämmas ska instängda områden undvikas och höjdsättning anpassas så att ytlig avrinning bort från bebyggelsen kan ske vid extrema regn. Höjdsättningen ska även utföras så att lågpunkt, med eventuellt stående vatten i händelse av skyfall, inte ligger i direkt anslutning till planerad bebyggelse. Detta säkras med generell planbestämmelse om att marken ska utformas med självfall bort från byggnader. Lägsta nivå för grundläggning ska, för att minimera risken för skador på bebyggelsen, vara +2,6 meter över angivet nollplan i RH2000, vilket även det regleras med planbestämmelse i plankartan.

Markföroreningar

I planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram vilken inkluderade provtagning av jord och analys av resultat. Utredningen visade att det finns en problematik med metaller och PAH inom planområdet och att åtgärder behöver vidtas för att marken ska bli lämplig för föreslagna användningar. Halter av koppar och zink uppmättes över Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall.

För att bedöma planförslagets lämplighet och eventuell fara för människors hälsa har en riskbedömning tagits fram (Afry, 2023). Riskbedömningen har utrett risker till följd av påträffade markföroreningar i fyllnadsmassor inom området, föreslagit platsspecifika riktvärden samt lämplig saneringsåtgärd. Resultatet från riskbedömningen visar att det finns risk för människors hälsa vid markanvändning för bostadsändamål genom exponering för kvicksilverångor i bostäder samt direktintag av bly via jorden. Genom att fylla upp området med 1 meter rena jordmassor mellan ny markyta och befintliga förorenade massor bedöms ovanstående risker avlägsnas.

Platsspecifika riktvärden (PSRV)

Platsspecifika riktvärden har tagits fram för tre scenarier; ingen ändring görs det vill säga 0-alternativ (1), ytlig jord (0-1 meters djup) vid bostadsanvändning (2) samt djupare jord (mer än 1 meters djup) vid bostadsanvändning (3). I samtliga scenarier överstigs PSRV, vilket innebär att det finns behov av efterbehandlingsåtgärd.

Om 1 meter rena massor tillförs mellan ny markyta och förorenade massor och marken bebyggs med bostäder (scenario 3) bedöms risk för exponering via intag av jord inte längre kvarstå. Denna risk behöver därmed inte beaktas i detta scenario. Det bedöms inte heller finnas någon risk med att odla och äta växter från området med denna åtgärd då växters rotsystem avtar markant med jorddjupet. För beräkning av risk, i fallet där 1 meter rena massor tillförs, via exponering genom direktintag av jord, inandning av damm och hudkontakt med jordpartiklar har en exponeringstid om 20 dagar/år använts. Detta antagande baseras på att exempelvis underhållsarbete av VA-ledningar och andra schaktkrävande åtgärder kan komma att ske i djupare schakter.

För ytlig jord vid bostadsanvändning (scenario 2) är risksituationen till stora delar likvärdig med 0-alternativet, med skillnaden att kvicksilver skulle kunna utgöra en hälsorisk genom inträngning av kvicksilverånga i bostäder. I djupare jord kan alla påträffade markföroreningar accepteras utifrån hälso- och miljörisker, men möjlig risk för spridning till grundvatten kvarstår.

I PSRV för djupare jord överskrids den representativa halten för området avseende koppar och bly. Styrande för dessa ämnen är skydd av grundvatten. Utifrån de resultat som framkommit vid utförd provtagning av grundvatten (Ramboll, 2021) bedöms de påvisade koppar- och blyhalterna i jorden inte utgöra ett problem för grundvattnet i området. Då det inte sker något dricksvattenuttag eller finns någon vattentäkt i området, eller dess närområde, är bedömningen att det är möjligt att bortser från att halterna för PSRV i jord överskrids för koppar och bly. Om man bortser från skydd av grundvatten är det ingen annan exponeringsväg som utgör oacceptabel risk i djupare jord.

Åtgärdsutredning

Två åtgärdsalternativ har utretts, övertäckning med 1 meter rena massor och totalsanering av alla förorenade massor. Vid båda alternativen bedöms inga oacceptabla risker för hälsa och marksystem kvarstå.

Övertäckning medför mindre kostnader och klimatpåverkan än totalsanering samt bidrar till att hushålla med naturresurser i jämförelse med en totalsanering.

Slutsats

Kommunen bedömer mot bakgrund av utförd miljöteknisk markundersökning och riskbedömning att åtgärdsalternativet med övertäckning med 1 meter rena jordmassor inom all kvartersmark är tillräckligt för att området ska bli ändamålsenligt för markanvändning för bostadsändamål. Vid övertäckning med rena massor rekommenderas en avskiljande duk mellan rena och förorenade massor. Detta för att rena och förorenade massor inte ska blanda sig med varandra samt för att gränsen ska vara lättare att upptäcka vid schaktarbeten i området i framtiden.

Föreslagna saneringsåtgärder ska utföras innan marken får bebyggas vilket säkras i plankartan genom villkor för startbesked. Innan startbesked för byggnation får ges ska markens lämplighet för bostäder ha säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpits eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd. För att ytterligare förebygga risken för att kvicksilverångor tränger in i bostäder kan kommande bebyggelse grundläggas med tät bottenplatta, så kallad radonsäker grund.

I det fall ingen exploatering sker till följd av denna detaljplan, och grönytan består i nuvarande form, bör vidare yttlig provtagning av marken ske (Afry, 2023).

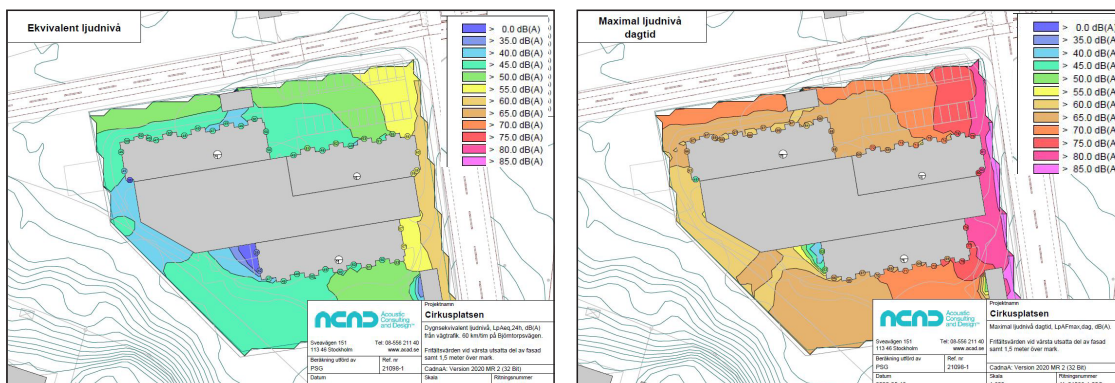
Grundläggning

Huvudbyggnader bör grundläggas med pålning till fast berg. Komplementbyggnader kan utföras med kompensationsgrund, vilket innebär 1 meter utgrävning och sedan uppfyllning med lättviktsmaterial såsom exempelvis frigolit.

Buller

Enligt bullerutredningens analys av trafikbullernivåer vid föreslagen byggnadsvolym kommer ljudnivå vid fasad vara högst 60 dBA med gällande hastighetsbegränsning på Björntorpsvägen (60 km/h). Detta innebär att inga ytterligare åtgärder behövs för att klara riktvärdena vid fasad.

Bostäder inom planområdet behöver tillgång till minst en uteplats som inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Detta är möjligt att lösa på flera sätt; antingen genom att erbjuda inglasade balkonger eller genom att anlägga en gemensam uteplats inom område där ljudnivån tillåter. Område där en gemensam tyst uteplats kan anordnas för att klara riktlinjerna finns i fastighetens sydvästra del. Detta område förses med prickmark i plankartan för att säkerställa att ytan är tillgänglig.



Ekvivalent ljudnivå dagtid (ACAD, 2022)

Maximal ljudnivå dagtid (ACAD, 2022).

6 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. I Undersökningen konstaterades att det inom planområdet kan finnas miljöfarliga ämnen lagrade i marken som följd av tidigare markanvändning, vilket nu också bekräftats av den miljötekniska markundersökningen. I och med planförslagets villkor för startbesked säkras att markföroreningarna hanteras och marken iordningsställs så att den blir lämplig för byggnation.

Då klimatförändringar i framtiden bedöms öka risken för mer intensiva regn har en så kallad klimatfaktor på 1,25 använts vid beräkningar av framtida nederbörd i framtagna dagvattenutredning. Kommunen bedömer, mot bakgrund av föreslagna tekniska lösningar för fördröjning av dagvatten och planbestämmelser om höjdsättning och utfomning av mark i plankartan, att ett genomförande av detaljplanen inte innebär risk för översvämning av bebyggelse. Denna bedömning gäller för både planerad och befintlig omkringliggande bebyggelse.

MKN för vatten

Kommunen bedömer med stöd i dagvattenutredningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär att recipientens möjligheter att uppnå MKN påverkas negativt.

Dagvatten kan vara olika mycket förorenat beroende på markanvändning. Kommunen bedömer att det faktiska nuläget är någonstans mellan orörd natur- och industrimark varför den föreslagna tekniska lösningen bedöms vara tillräcklig för att kompensera för den förändring som sker i samband med detaljplanens genomförande. Detta förbättrar i sin tur föroreningsituationen för recipienten. I framtagna dagvattenutredning redovisas föroreningshalter i nuläget därför beräknade med schablonsiffror för både "naturmark" och "industrimark" samt situation efter byggnation (asfaltyta, takyta, stenmjöl, grönområde/park). Med hänsyn till planerad markanvändning görs bedömningen att föroreningshalterna ökar något jämfört med nuläget "naturmark" men minskar betydligt jämfört med nuläget "industrimark". Ökningen beror främst på utökade hårdgjorda ytor. Trots att tillskottet av föroreningsmängder jämfört med nuläget beräknat som "naturmark" är relativt litet rekommenderas insatser för rening samt fördröjning.

Föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder är av omfattande karaktär och har bedömts lämpliga mot bakgrund av platsens förutsättningar och planerad exploatering. Ytterligare åtgärder i form av mekanisk rening har inte bedömts vara rimliga mot bakgrund av den markant ökade kostnaden jämfört med den ringa effekten de skulle ge.

Delvis sanering genom tillförande av rena jordmassor bedöms bidra till att halterna av föroreningar i grundvattnet blir mindre. De planerade dagvattenlösningarna med täta bottenar bedöms minska infiltrationen vilket är positivt för grundvattnet. Provtagning av grundvatten under byggtiden ska ske kontinuerligt för att kontrollera om nivåer eller halter ändras.

Nedströms planområdet, innan vattnet når recipienten, finns en dagvattendamm som inte beaktats i beräkningarna av recipientens föroreningsbelastning. Den slutgiltiga belastningen på recipienten är därmed mindre än den i dagvattenutredningen beräknade belastningen.

Då exploateringen ligger förhållandevis högt upp i recipientens tillrinningsområde, samt inte i ett sådant läge att tillrinning till området från idag bebyggda ytor sker i stor utsträckning, bedöms det inom aktuellt planområde inte finnas någon stor potential för ytterligare åtgärder med syfte att förbättra föroreningssituationen hos recipienten. Detta innebär att ett ianspråktagande av marken inte medför förlust av annan möjlighet att minska påverkan på recipientens föroreningsbelastning.

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte påverka den ekologiska och/eller den kemiska statusen för recipienten negativt eller försämra förutsättningarna för vattenförekomsten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Detta gäller förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas. Efter exploatering, och med föreslagna dagvattenåtgärder, bedöms samtliga föroreningshalter underskrida målvärdena. Mot bakgrund av ovanstående parametrar bedöms planförslaget ha goda möjligheter att kunna genomföras utan att hota recipientens möjlighet att uppnå MKN inom utsatt tidsram.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra positivt till den sociala hållbarheten i Oxelösund då det bidrar med variation avseende bebyggelse i ett område som idag till stor del består av villabebyggelse. Om bostäder i flerbostadshus uppförs på platsen möjliggör detta därmed för boende i området att flytta till lägenhet och samtidigt stanna kvar i bostadsområdet eller stadsdelen. Detta bidrar i förlängningen till en flyttrotation som är önskad då den möjliggör för exempelvis barnfamiljer att flytta till hus.

Studier som gjorts visar att otydliga gränser mellan vad som är privat och vad som är allmän mark är mycket negativt för användandet av friytorna kring en bostad. Tillgång till egen gård är viktigt för boendekvaliteten och folkhälsan. Den föreslagna gårdsytan bedöms ha goda förutsättningar för att avgränsas väl och därmed bli väl använd av boende. Öppna dagvattenlösningar, såsom exempelvis regnbäddar, kan ha höga estetiska värden och kan därmed bidra till en grön och pedagogisk utemiljö och med höga upplevelsevärden.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och verksamheter och tillskapar därmed en ny målpunkt för boende och besökare i nära anslutning till befintlig bebyggelse, skola och

goda kommunikationer. Den nya målpunkten bidrar till att platsen befolkas under en större del av dygnet vilket bedöms öka den upplevda tryggheten för personer som rör sig till fots och på cykel förbi planområdet. I och med egenskapsbestämmelsen f_1 om att den östra fasaden ska vara delvis genomsiktig är förutsättningarna för att uppnå positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten i området goda.

I och med planområdets närhet till skola, idrottsanläggningar och promenadstråk antas antalet barn, ungdomar och äldre som rör sig till fots och cyklar längs gatorna i området att öka. Gatuinfrastrukturen kan därför behöva anpassas till ett ökat antal oskyddade trafikanter i gaturummet.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra positivt till den sociala hållbarheten på platsen.

Fastighetskonsekvenser

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Oxelö 8:20 och ägs av Oxelösunds kommun. Detaljplanen innebär att allmän platsmark som idag är detaljplanelagd som parkmark övergår till att bli enskild kvartersmark. En ny fastighet kommer att bildas med avsikten att sälja den nya fastigheten till en privat exploatör (byggaktören) för exploatering.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet angränsar till gemensamhetsanläggningen Adjunkten GA:1. Gemensamhetsanläggningens gräns överlappar inte med planområdet. I och med att större delen av området för allmän plats GATA redan idag nyttjas som gata (Vallsundsvägen) är bedömningen att planförslaget inte nämnvärt påverkar gemensamhetsanläggningens verksamhet, som delvis är beläget på kommunens mark (Oxelö 8:20).

Markavvattningsföretag

Planområdet är beläget inom markavvattningsföretaget *Oxelösunds Invallningsföretag* som upprättades 1937. Kommunen anser att markavvattningsföretaget är övergivet och att tillståndet därmed automatiskt har förfallit. Markanvändningen har förändrats så att markavvattningsföretaget sedan 1960-talet inte längre fyller sin funktion för att avvattna jordbruksmark. Det faktum att det idag inte finns någon styrelse känd är ytterligare ett skäl till att kommunen anser att det har förfallit.

Detaljplaners giltighet

Om föreslagen detaljplan, detaljplan för del av Oxelö 8:20 - Cirkusplatsen, vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

7 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planavtal mars 2021

Samråd februari 2022

Granskning september 2022

Antagande oktober 2023

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av användningen gata. Huvudmannaskapet innebär att Oxelösunds kommun projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder, liksom ansvarar för drift och underhåll, inom allmän platsmark. Dessutom är kommunen, i egenskap av markägare, ansvarig för att kvartersmarken iordningställs för byggnation, det vill säga att markens lämplighet för planerad användning med avseende på påträffade markföroreningar säkerställs. Byggaktören projekterar, utför och bekostar samtliga övriga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kvartersmarken inom planområdet har markanvisats till en byggaktör och ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och byggaktören. Avtalet ger byggaktören ensamrätt att förhandla om marken under en begränsad tid i enlighet med kommunens policy - *Riktlinjer för kommunal markanvisning i Oxelösunds kommun*. När detaljplanen vunnit laga kraft överläts fastigheten (kvartersmarken) genom upprättande av ett köp- och genomförandeavtal. Ett villkor för att avtalet ska tecknas är att bygglov har erhållits, med byggstart inom max 4 månader. Direkt efter avtalstecknande kommer kommunen att bygga ut tekniska anläggningar fram till fastighetsgräns - byggaktören ansvarar för och bekostar anslutningen. Någon gatukostnadsavgift tas inte ut. Kommunen ansöker om fastighetsbildning av detaljplanens kvartersmark, vilken bekostas av byggaktören. Byggaktören ansöker och bekostar eventuell ytterligare fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs i sin helhet av kommunens fastighet Oxelö 8:20. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer kvartersmarken att avstyckas till en egen fastighet, om cirka 0,85 hektar, som föreslås få namnet Manegen. Tomtindelningsbestämmelser finns inte, inom planområdet och detaljplanen förutsätter inte någon gemensamhetsanläggning.

Markavvattningsföretag

Planområdet är beläget inom båtlandsområdet (nytta) för *Oxelösunds invallningsföretag*. Samtliga fastigheter med båtland är sakägare till detaljplanen tills företaget upplöses. Kommunen anser att markavvattningsföretaget redan idag ska anses vara upplöst, för motivering se avsnittet *Fastighetskonsekvenser* på s.25.

Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagandet av detaljplan

Detaljplanen, inklusive tekniska utredningar, bekostas av byggaktören.

Åtgärd av markföroreningar

Markägaren, i detta fall Oxelösunds kommunen, är enligt 10 Kap. 2 § Miljöbalken skyldig att bekosta markföroreningsåtgärder. I enlighet med utförd miljöteknisk markundersökning förordas en övertäckning med 1 meter rena jordmassor inom all kvartersmark för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Tekniska frågor

Dokumentation och kontroll

I och med att markföroreningar har påträffats finns en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten (Miljöenheten, Oxelösunds kommun) innan åtgärder vidtas. Egenkontroll-program för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen får 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 utan ersättning.

Medverkande

Ansvar för arbetet med denna detaljplan har legat på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Oxelösunds kommun, där Göran Deurell varit ansvarig planarkitekt och projektledare. Planhandlingar har tagits fram externt av Frida Andersson på Ramboll och Jonas Bergström på Toltorp Bygg i samarbete med en projektgrupp på kommunen bestående av Johan Rubin (Gata), Jonny Jakobsson (VA/Fjärrvärme/Dagvatten), Ebba Sellén (konsult) senare Emilia Torstensson (Markmiljö), Anneli Alfredsson (Naturvård), Christoffer Karlström (Plan) samt Kjell Andersson och Maria Malmberg (Mark & Exploatering).

8 KÄLLOR

Grundundersökning Cirkusplatsen 1975-04-08

Gatukontoret, Oxelösunds kommun

Förslag till uppfyllning och grundläggning inom Sunda III

Ingenjörbyrån VIAK för Oxelösunds kommun, 1961

Checklista-f till förenklade dagvattenutredningar för kvartersmark som del av detaljplan

Stockholms stad, 2019

SLB-analys på webben: <https://www.slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>

SLB-analys (Stockholms stad) för Östra Sveriges Luftvårdsförbund

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Erik Selin

Miljö- och samhällsbyggnadschef

Göran Deurell

Planarkitekt

Laga kraft 2023-11-17