

A 5046

Planbeskrivning

Antagande

Detaljplan för Bocken 5 och del av Bocken 4



Flygfoto över del av tätorten. Planområdets läge är markerat med gula streckade linjer.

Dnr SBN 2022/000242

Uppdragsbeslut	2022-11-08
Samrådsbeslut	2023-05-16
Granskningsbeslut	2024-02-20
Antagande	2024-04-16
Laga kraft	2024-05-20

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i Oskarshamns kommun. Följande personer har medverkat i planarbetet.

Oskarshamns kommun

Mikael Strömberg	Planarkitekt
Tobias Svensson	Kart-, plan- och byggchef
Erik Hjertqvist	Stadsarkitekt
Sarah Hassib	Planarkitekt
Lisa Hjelm	Planarkitekt
Regina Laine	Planarkitekt/Mark- och planingenjör
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Kalin Genov	Bygglovsarkitekt
Arne Erlandsson	Gatuchef, Tekniska kontoret
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret
Peter Nilsson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret

Konsulter, myndigheter och organisationer

ÅF Infrastructure AB / AFRY / Efterklang:
Bullerutredning

ÅF Infrastructure AB / AFRY:
Dagvattenutredning

Structor Miljö Öst AB:
Geoteknik, Miljöteknisk markundersökning samt Bedömning av åtgärdsbehov och kostnader för markföroreningar.

Sunnerö Architects:
Utformning av vinnarförslag i markanvisningstävling 2022, skuggstudie 2023.

Innehåll

Planbeskrivning	1
Antagande	1
Detaljplan för Bocken 5 och del av Bocken 4	1
Medverkande i planarbetet	2
Detaljplaneprocessen	6
Vad är en detaljplan?	6
Val av förfarande	6
Detaljplanens syfte	8
Beskrivning av detaljplanen	8
Hela detaljplanen	8
Läge och areal	8
Markägförhållanden	8
Lagstiftning	9
Genomförandetid	9
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Reglering av kvartersmark	10
Genomförandefrågor	12
Mark och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastighetsindelningsbestämmelser	12
Förändrad fastighetsindelning	12
Rättigheter	12
Fastighetsplaner	13
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	13
Tekniska frågor	13
Tekniska åtgärder	13
Utbyggnad av allmän plats	13
Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten	13
Hantering av dagvatten inom planområdet	13
Ansvarsfördelning	15
Ledningar	16
Parkering	17
Övrigt	17
Ekonomiska frågor	17
Planekonomisk bedömning	17
Planavgift	17
Drift allmän plats	17
Organisatoriska frågor	17

Avtal	17
Markanvisningsavtal	17
Köpeavtal	18
Andra avtal	19
Beräknad tidsplan	19
Upplysningar	19
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Översiktliga planer	19
Detaljplaner	19
Undersökning om betydande miljöpåverkan	20
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	21
Fastigheterna Bocken 5 och Bocken 4	21
Riksintresse	24
Natur	24
Miljökvalitetsnormer	25
Luft	25
Buller	25
Vatten	26
Miljö	27
Strandskydd	27
Dagvatten	27
Grundvatten	30
Vattenområden och vattenskydd	30
Hälsa och säkerhet	30
Risk för översvämning, erosion, skred och ras	30
Störningar	31
Föroreningar	31
Radon	33
Beredskap	34
Geotekniska förhållanden	34
Klimat	34
Kulturmiljö	35
Fornlämningar	35
Byggnadsminnen	35
Kulturarv	35
Fysisk miljö	35
Sociala	37
Tillgänglighet	37
Barnkonsekvensanalys	37

Trafik	38
Gatunät	38
Parkering och utfarter	38
Gång- och cykelvägar	39
Kollektivtrafik	39
Övrigt	39
Upplysningar	39
Konsekvenser	39
Fastigheter och rättigheter	39
Natur	40
Miljö	40
Miljökvalitetsnormer	40
Hälsa och säkerhet	41
Sociala	41
Trafik	41
Allmänna och enskilda intressen	42

Detaljplanprocessen

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan upprättas då detaljplanekravet måste tillgodoses, vilket ofta är aktuellt när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

Val av förfarande

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även tillhörande flödesschema.

Samråd

Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning

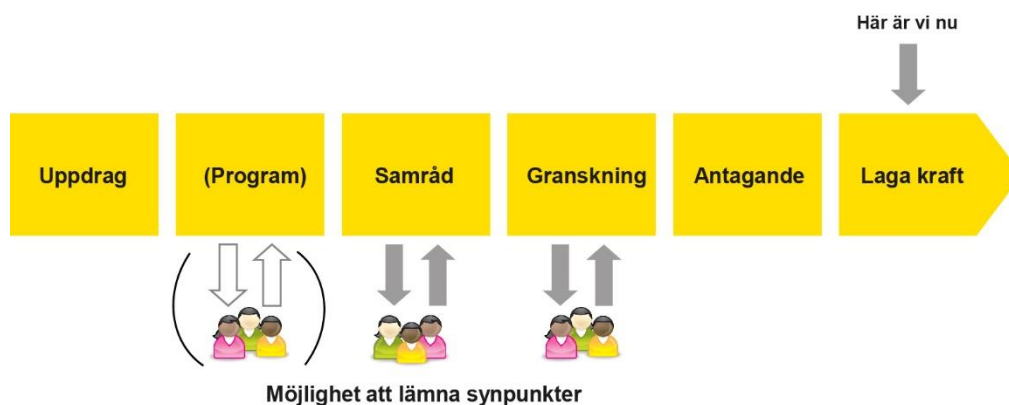
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för

granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden.

Om inga överklaganden inkommer får detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



Flödesschema.

Detaljplanens syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse inom fastigheten Bocken 5, huvudsakligen i form av flerbostadshus.

Utöver Bostäder (B) tillåter detaljplanen även användningarna Centrum (C), Vård (D) och Parkering (P).

Detaljplanen med dess reglering ska möjliggöra för ett optimalt nyttjande av marken inom planområdet med tillskott av ett relativt stort antal nya bostäder. Regleringarna i planen förhåller sig samtidigt till omgivande bebyggelse och stadsbild.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Den nya detaljplanen skapar förutsättningar för att öka bostadsutbudet i Oskarshamns centrum. Planområdet utgörs av fastigheten Bocken 5 och del av fastigheten Bocken 4. Planområdet ligger mycket centralt i Oskarshamns stad, med närhet till både centrumkärna och kollektivtrafik. Idag används fastigheten Bocken 5 som privat parkering för boende i området.

Tillgång till goda boendemiljöer är en grundläggande faktor som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i Oskarshamns kommun. Det aktuella planområdet tillhör ett av de områden i stadskärnan som i den gällande översiktsplanen har föreslagits som utvecklingsområde för stadslivet, förtätning och omvandling.

För planområdet anger detaljplanen Bostäder som huvudsakligt användningsändamål. Detaljplanen möjliggör även för användningarna Centrum, Vård och Parkering. Användningarna kan kombineras.

Detaljplanens reglering omfattar även anpassning till den omgivande bebyggelsen och stadsbilden med bestämmelser för bland annat storlek och höjd för den nya bebyggelsen inom planområdet.

Detaljplanen bedöms inverka positivt på Oskarshamns stadskärna. En parkeringsyta i centrum förtäts och bidrar till en förbättrad stadsmässighet och ett ökat utbud av bostäder.

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad, med gräns mot Kyrkogårdsgatan i söder. Planområdet har en areal om 1181 kvm och utgörs av fastigheten Bocken 5 samt del av fastigheten Bocken 4. Fastigheten Bocken 5 har en areal om 1167 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bocken 5 och Bocken 4 ägs av Oskarshamns kommun.

Lagstiftning

Föreslagen detaljplan är framtagen enligt Plan- och bygglagen SFS 2010:900 samt Boverkets författningssamling BFS 2020:8.

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap. 3 § att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Kvartersmark

Planområdets hela yta planläggs som kvartersmark. För kvartersmarken anger detaljplanen **Bostäder (B)** som huvudsakligt användningsändamål. Detaljplanen tillåter även användningarna **Centrum (C)**, **Vård (D)** och **Parkering (P)**.

Detaljplanens reglering av kvartersmarken möjliggör för en flexibel fördelning mellan de tillåtna användningsändamålen. Byggnad inom kvartersmarken avses ske i enskild regi.

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. Verksamhet med visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg, kan rymmas inom användningen Bostäder. Detta beroende på hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan en verksamhet kan förväntas ha. Gruppboendestäder och träningsboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i Bostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, tandvård, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten.

I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jour-rum, omklädningsrum och gym ingår.

Användningen Parkering är enligt förslaget planerad som kvartersmark. Parkeringar ska i huvudsak anordnas som ett komplement till kvartersmarkens övriga användningar inom planområdet. Användningen innefattar parkering för alla slags fordon. Parkeringsplatserna behöver inte vara tillgängliga för allmänheten. I användningen ingår komplement till parkeringen. Placering är flexibel inom planområdet, parkering får anordnas både i och utanför bebyggelse med beaktande av övriga planbestämmelser.

Motiv till detaljplanens regleringar

Reglering av kvartersmark

Användningen **Bostäder (B)** tillämpas i syfte att möjliggöra för förtätning med ett ökat utbud av bostäder i stadens centrum. Användningen har även som syfte att planområdet ska kunna erbjuda bostäder i likhet med de intilliggande fastigheterna Bocken 1, 2 och 6, som är bebyggda med flerbostadshus och ligger inom samma kvarter.

Användningen **Centrum (C)** tillämpas i syfte att kunna nyttja de värden som planrådets centrala läge innebär. Det centrala läget innebär korta avstånd och god tillgänglighet till kollektivtrafik. Användningen möjliggör för verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor.

Användningen **Vård (D)** tillämpas i syfte att skapa en flexibel detaljplan som kan tillvarata planrådets centrala läge. Användningen lämpar sig väl för platsen då det är nära till infrastruktur, kommunikationer och parkeringar. Användningens syfte är också att möjliggöra för sådant boende som har stort vårdinslag och som inte inryms inom användningen Bostäder.

Användningen **Parkering (P)** tillämpas i syfte att inom planområdet kunna tillåta sådan parkering som utgör planerad kvartersmark.

Begränsning av markens utnyttjande regleras för en specifik markyta genom prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnadsverk. Prickmarken i den nordöstra delen av planområdet motiveras med att markytan ska vara tillgänglig för anordnande av en in-/utfart som även kan nyttjas av den intilliggande fastigheten Bocken 2.

För utvalda markytor inom planområdet gäller bestämmelser som anger den höjd som mark ska ha över angivet nollplan. Syftet med höjdsättningen är att avrinning av ytligt dagvatten ska förhindras att nå kvartersmark utanför fastigheten samt att skador och översvämningar ska undvikas.

För att den nya bebyggelsen genom sin storlek och höjd inte ska påverka omgivningen i alltför stor utsträckning har planen reglerats med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd. Höjd på byggnadsverk regleras genom planbestämmelserna h_1 , h_2 , h_3 och h_4 . Bestämmelserna gäller ej för skorstenar och takhuvar. Högsta nockhöjd avser takets högsta punkt vilket innebär att bestämmelserna reglerar bebyggelsens storlek och därigenom dess påverkan på omgivningen samt exploateringsgraden på platsen.

Bestämmelse h₁ innebär att högsta tillåten nockhöjd på byggnadsverk är 25 meter över angivet nollplan, inom markerat egenskapsområde. Undantag från bestämmelsen gäller för kompletterande byggnader inom egenskapsområdet som har en sammanlagd byggnadsarea om maximalt 75 kvm. För dessa får den högsta nockhöjden över angivet nollplan uppgå till högst 26,5 meter. Undantaget motiveras med att sådana kompletterande byggnader som måste ha en brant taklutning ska möjliggöras, dock i en begränsad omfattning.

Bestämmelse h₂ innebär att högsta tillåten nockhöjd på byggnadsverk är 35 meter över angivet nollplan. Bestämmelse h₃ innebär att högsta tillåten nockhöjd på byggnadsverk är 39 meter över angivet nollplan. Bestämmelse h₄ innebär att högsta tillåten nockhöjd på byggnadsverk är 50 meter över angivet nollplan. Nockhöjden om 50 meter medför att en del av bebyggelsen kan utformas med nio våningar.

Bestämmelserna om nockhöjder gäller inom respektive egenskapsområde som de har kopplats till. Angivna nockhöjder motiveras utifrån behovet av anpassning till platsens förutsättningar samt till planens syfte där förtätning och ett optimalt nyttjande av marken inom planområdet ska möjliggöras.

Bestämmelse p₁ innebär att endast parkeringar och frihängande balkonger får placeras inom egenskapsområdet. Balkongerna ska placeras så att avståndet mellan dess undersida och färdig marknivå blir minst 2,5 meter. Bestämmelsen motiveras med att detaljplanen ska möjliggöra för det förslag på bebyggelse som har tagits fram för planområdet. Huvudsakligen blir den nya bebyggelsen placerad inom fastigheten Bocken 5, men vissa balkonger kommer att placeras på en del av den intilliggande fastigheten Bocken 4. Egenskapsområdet är placerat inom denna del. Regleringen av balkongernas utförande och placering i höjddled har som syfte att möjliggöra för parkeringar under frihängande balkonger.

Bestämmelse f₁ innebär att friliggande en- och tvåbostadshus inte får uppföras inom kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är att optimera förutsättningarna för en förtätning i stadskärnan samt bibehålla platsens stadsmässighet med fokus på dess centrala läge.

Bestämmelse b₁ innebär att dagvattenanläggning ska anordnas inom kvartersmarken. Anläggningen ska rena och fördröja det dagvatten som uppkommer inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att dagvattenhanteringen säkerställs genom att fördröjning och rening sker inom planområdet och innan dagvattnet leds vidare till det kommunala VA-nätet.

Bestämmelse e₁ innebär att den största sammanlagda byggnadsarea som tillåts inom användningsområdet är 1100 kvm. Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden för planrådets hela markyta och därigenom anpassa exploateringsgraden på platsen. Bestämmelsen möjliggör för den nya bebyggelse som föreslagits för planområdet.

Bestämmelse a₁ innebär att startbesked inte får ges för en åtgärd förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts. Bestämmelsen motiveras med att planområdet innehåller föreningar och att dessa överskrider de generella riktvärden som gäller för den markanvändning som avses.

Bestämmelsen gällande genomförandetid innebär att denna är 5 år från den dag planen får laga kraft. Bestämmelsen syftar till att ange den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att

genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandefrågor

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Mark och utrymmesförvärv

Planförslaget ställer ej krav på skyldighet eller rätt till inlösen av mark. Fastigheten Bocken 5 som idag är i kommunal ägo avses försäljas i samband med planens genomförande. All mark inom fastigheten planläggs som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föranleder inget behov av ny fastighetsindelning eller fastighetsbildning. Planen begränsar ej för framtida fastighetsbildningar inom planområdet.

Rättigheter

Ingen ledningsrätt är aktuell inom planområdet.

Inget servitut förekommer idag inom fastigheten Bocken 5 eller för berörd del av fastigheten Bocken 4.

Servitut ska upprättas till förmån för Bocken 2 gällande nyttjanderätt av ny in- och utfart som anläggs inom fastigheten Bocken 5, vid dess nordöstra hörn.

Servitut ska upprättas inom Bocken 4 till förmån för Bocken 2 och 5. Servitutet ska möjliggöra åtkomst till ny in- och utfart inom fastigheten Bocken 5 via Bocken 4 från Kyrkogårdsgatan.

Servitut ska upprättas inom Bocken 4 till förmån för Bocken 5 för det egenskapsområde som benämnts med p₁ på plankartan. Servitutet ska inom Bocken 4 möjliggöra för placering av

frihängande balkonger som tillhör den bebyggelse som uppförs inom Bocken 5. Servitut ska även möjliggöra åtkomst till egenskapsområdet via Bocken 4.

För eventuella ledningar som ska placeras utanför den egna fastigheten behöver servitut upprättas. Detta kan bland annat gälla för vissa av de dagvattenledningar som har redovisats i dagvattenutredningen och om dessa ska aktualiseras.

Fastighetsplaner

Ingen fastighetsplan (f.d. tomtindelning) finns inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planen begränsar ej möjlighet till bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Byggnation inom fastigheten Bocken 5 och del av fastigheten Bocken 4 avses ske i enskild regi. Markåtgärder inom fastigheten Bocken 4 sker i kommunal regi.

Utbyggnad av allmän plats

Inga allmänna platser förekommer inom planområdet.

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde för Oskarshamns kommun. Detta innebär att VA-ledningar ska kopplas till kommunens VA-nät. Fastigheten Bocken 5 kommer att anslutas till vatten- och avloppsnätet vid anslutningspunkt i Kyrkogårdsgatan.

För fastigheten Bocken 5 gäller planbestämmelse som innebär att dagvattenanläggning för rening och fördröjning ska anordnas inom kvartersmarken. Dimensionering av dagvattenåtgärder bestäms i samband med bygglov och i samråd med Tekniska kontoret, Oskarshamns kommun. Olika åtgärdsförslag finns redovisade i den dagvattenutredning som tillhör planhandlingarna.

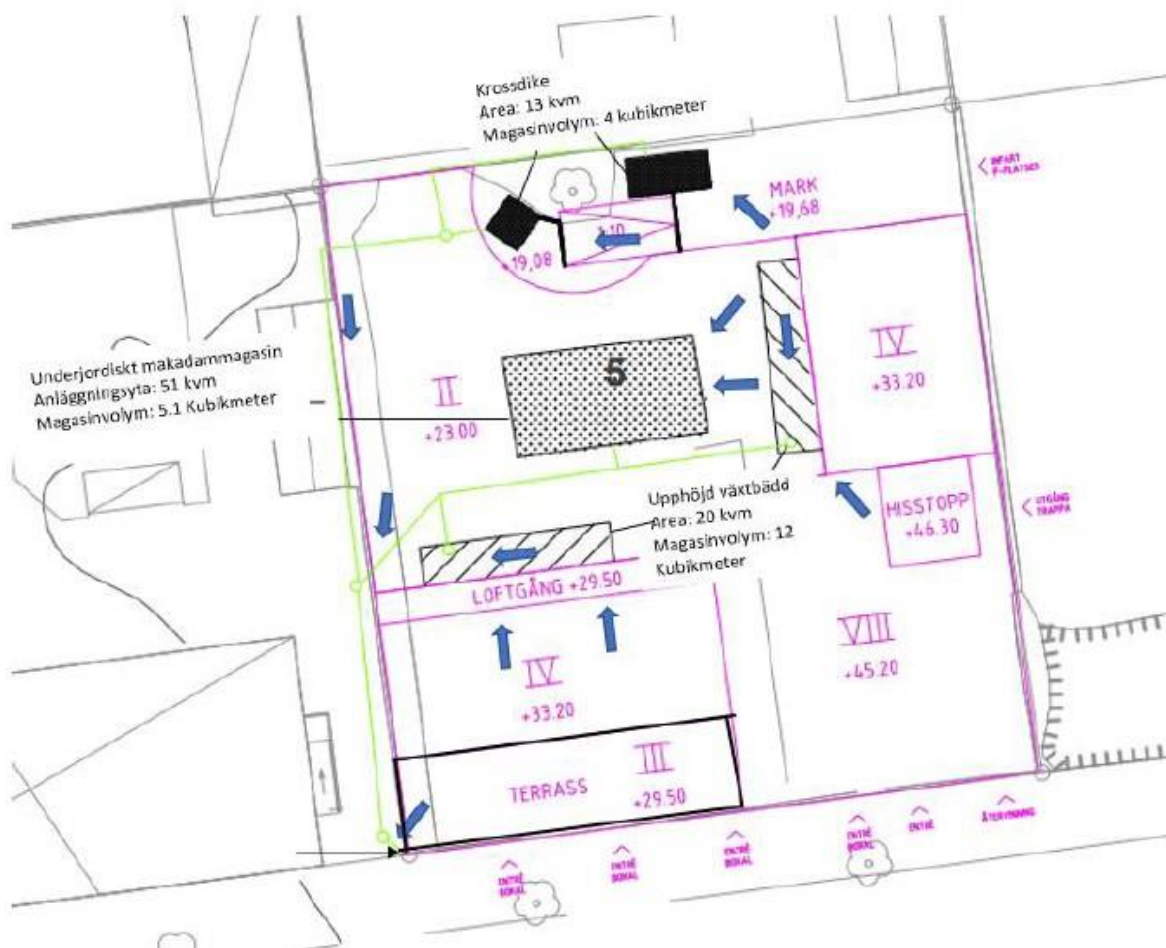
Anslutningsavgift till kommunen ska i förekommande fall erläggas enligt beslutad taxa.

Hantering av dagvatten inom planområdet

Planbestämmelsen b₁ på plankartan har införts för att säkerställa att rening och fördröjning sker inom planområdet. Åtgärder ska vidtas så att statusen för vattnet/recipienten inte försämras. Dagvattenflödet inom planområdet ska hanteras och anpassas för anslutning till det

kommunala dagvattennätet. Vid anslutning till det kommunala dagvattennätet ställs krav på fördröjning och minskad föroreningsbelastning. Dagvattnet behöver därmed renas och begränsas inom planområdet innan det leds vidare till dagvattennätet. För parkeringsytor ska uppkomna föroreningar omhändertas på plats och inte föras vidare till varken grundvatten eller recipient. Dagvatten från parkeringsytor ska avledas ytledest och renas innan det kopplas till dagvattennätet. Detta sker genom t.ex. anordnande av brunnar med oljeavskiljare och filter. Anläggande, skötsel och underhåll av dagvattenhantering åligger respektive fastighetsägare inom planområdet.

Den dagvattenutredning som har tagits fram inom detaljplanen, se bilaga, utgår vid beräkningar från ett tillåtet flöde om högst 7 l/s. Det valda fördröjningskravet i utredningen innebär att ett klimatkompenserat 20-årsregn som varar i 10 minuter ska fördröjas inom området. Det leder till en ungefärlig erforderlig fördröjningsvolym av cirka 18 m³ inom planområdet. Erforderlig fördröjningsvolym är beroende på typ av exploatering och dess utformning.



Bilden visar ett översiktligt förslag på dagvattenhantering inom fastigheten Bocken 5. Förslaget har sin utgångspunkt i det bidrag som vann kommunens markanvisningstävling under 2022.

Vid exploatering inom planområdet kan flera olika åtgärder för dagvattenhantering tillämpas. Redovisade åtgärdsförslag i dagvattenutredningen har utgått ifrån utformningen i det

vinnande förslaget i kommunens markanvisningstävling under 2022. I utredningen har dagvattenhanteringen delats in i tre åtgärdsförslag. Förslagen inkluderar åtgärder för fördröjning och rening samt specifika lösningar för olika delområden i enlighet med de identifierade behoven och gällande riktlinjer. Åtgärderna innefattar användningen av kross vid trädplanteringar, makadammagasin för grönytor och trall där den framtida trädgården är planerad samt upphöjda växtbäddar längs innergårdskanten för takavvattningen. I utredningen rekommenderas även oljeavskiljare för parkeringsytor för att hantera potentiella risker för föroreningar, särskilt i samband med eventuella spill.

Dagvattenutredningens förslag till hantering av dagvatten ska betraktas som initiala förslag. Detaljerad utformning och val av metoder för hantering av dagvatten utreds först vid projektering och kan därför komma att avvika från förslagen i dagvattenutredningen. Med utgångspunkt i identifierade behov och gällande riktlinjer kan därmed anpassning ske utifrån olika typer av exploatering.

I dagvattenutredningen understryks behovet av säker höjdsättning vid nybyggnation för att undvika skador och översvämningar. Vid exploatering behöver därför höjdsättning av fastigheten anpassas så att avledning av dagvatten kan ske via självfall. Ytligt dagvatten som inte är möjligt att fördröja inom planområdet behöver avledas mot gatumark och förhindras att nå angränsande kvartersmark. För utvalda markytor inom planområdet gäller bestämmelser som anger den höjd som marken ska ges över angivet nollplan. För bebyggelse som placeras på sådan mark kan avledning av dagvatten istället ske via tak, upphöjda gårdsytor, balkonger etc. Även detta dagvatten ska förhindras att nå angränsande kvartersmark. För att undvika skador och översvämningar utifrån varje specifikt byggprojekt, behöver höjdsättning av mark säkerställas av exploitören i samband med byggprojektering och byggnation.

Mer uppgifter om reglering i detaljplanen gällande dagvatten finns att läsa i kapitlet *Motiv till detaljplanens regleringar* i stycket *Reglering av kvartersmark*.

Ansvarsfördelning

Oskarshamns kommun är huvudman för fastigheten Bocken 4 samt de allmänna platser som ligger i anslutning till planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten som avser dessa platser.

Fastighetsägaren till fastigheten Bocken 5 är huvudman med ansvar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren till fastigheten Bocken 5 ansvarar för att genomföra anordningar inom den egna fastigheten för hantering av eget dagvatten. Anordningarna ska anpassas så att rening och fördröjning sker inom fastigheten och innan avledning sker till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenflödet från fastigheten ska uppfylla de flödeskrav som ställs vid anslutningspunkten för dagvattennätet. Åtgärder ska planeras och ske i samråd med Tekniska kontoret, Oskarshamns kommun.

Fastighetsägaren till fastigheten Bocken 5 ansvarar för eventuella ledningar för dagvatten som tillhör bebyggelse på Bocken 5 och som placeras på annan fastighet. Servitut kan behöva upprättas för sådan ledning.

Fastighetsägaren till fastigheten Bocken 5 ansvarar för att omhändertagandet av avfall för den egna fastigheten kan ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

Fastighetsägaren till Bocken 5 ansvarar för anläggande av in- och utfart inom fastigheten Bocken 5, till förmån för fastigheten Bocken 2. Åtgärden ska planeras och ske i samråd med Tekniska kontoret, Oskarshamns kommun.

Det åligger fastighetsägaren av respektive fastighet att ansvara för de anläggningar/ kablar/ledningar som återfinns inom fastigheten. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägares medgivande. Berörda ledningshavare ska kontaktas före genomförande av åtgärder. Eventuell ändring eller flytt av anläggningar/ kablar/ledningar som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Exploatören överenskommer med samtliga berörda ledningsägare om villkor för anslutning.

Ledningar

Inga allmänna underjordiska ledningar förekommer idag inom planområdet. Inga åtgärder gällande ledningar vidtas i detaljplanen.

Grävning och nedläggning av elkabel fram till fastigheten Bocken 5 initieras av exploatören. Exploatören överenskommer med berörda ledningsägare om villkor för anslutning. Elkabel placeras i första hand inom gatumark. Åtgärden ska planeras och ske i samråd med Tekniska kontoret, Oskarshamns kommun.

Oskarshamn Energi Nät AB, Elnät, har inga ledningar eller annan infrastruktur inom planområdet. Dock finns ledningar nära planområdet på Bocken 4, strax intill berg som ska sprängas bort i samband med planens genomförande. Ledningar finns även längs med Kyrkogårdsgatan och Vikingsgatan utanför planområdet.

Oskarshamn Energi AB, Fjärrvärme, har inga ledningar eller annan infrastruktur inom planområdet. Fjärrvärmeledningar finns i Kyrkogårdsgatan utanför planområdet. Anslutning är möjlig till fjärrvärmenätet från planområdet.

E.ON Energidistribution (Elnät), E.ON Energilösningar (Värme) har idag inga ledningar eller annan infrastruktur inom planområdet.

GlobalConnect (f.d. IP-Only) har inga ledningar eller annan infrastruktur inom planområdet. Ledningar finns utanför planområdet längs med södra sidan av Kyrkogårdsgatan.

Skanova har inga ledningar eller annan infrastruktur inom planområdet. Ledningar finns utanför planområdet längs med södra sidan av Kyrkogårdsgatan.

Trafikverket har inga dokumenterade ledningar eller infrastruktur i området.

Parkering

Privata parkeringsplatser för Bocken 5 ordnas inom den egna fastigheten. Se vidare om parkeringar under rubriken *Parkeringar och utfarter* under *Trafik* i kapitlet *Planeringsförutsättningar*.

Övrigt

Exploatören bör i ett tidigt skede samråda med Räddningstjänsten Sydost angående byggnaders brandskydd samt tillgängligheten för räddningsfordon både under och efter byggtiden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för planarbetet regleras i planavtal med kommunstyrelsen. Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan och beredning av mark tas ut vid försäljning av fastigheten.

Planavgift

Då detaljplanen upprättas via markanvisningsavtal ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning. Köparen betalar planavgift tillsammans med köpesumma vid tillträde av fastigheten.

Drift allmän plats

Ingen allmän plats förekommer inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen i Oskarshamns kommun.

Markanvisningsavtal

Mellan kommunen och exploatören har ett markanvisningsavtal upprättats som reglerar villkoren för byggnationen inom planområdet. Avtalet innebär att exploatören har ensam rätt att förhandla med kommunen om förvärv samt övriga villkor avseende exploatering av fastigheten Bocken 5. Nedan ges en sammanfattning av avtalets innehåll.

Geografiskt omfattar åtagandena i avtalet fastigheten Bocken 5. Kommunen ska till exploatören med äganderätt överlåta fastigheten för bostäder.

Tävlingsprogrammet samt exploatörens inlämnade handlingar till markanvisningstävlingen gäller som del av grunden för avtalet. Inlämnade handlingar redovisar ett nytt bostadskomplex som inrymmer totalt 20 lägenheter och 4 stadsradhus. Kommunen och exploatören ska tillsammans verka för att fastigheten planläggs för ny bebyggelse med bostadslägenheter.

Exploatören åtar sig att stå för sina samtliga egna kostnader inklusive dess konsultkostnader. Exploatören kommer senare enligt köpeavtalet att få betala en planavgift i samband med markförvärvet.

Kommunen står för de utredningskostnader som behövs för detaljplanearbetet. Vid behov bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder gällande förorenad mark inom fastigheten. Kommunen tar fram en handlingsplan för den fortsatta eventuella hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Kommunen kommer därefter bekosta och genomföra eventuella efterbehandlingsåtgärder innan tillträde kan ske.

Parterna ska träffa överenskommelse om köpeavtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Innan köpeavtal om exploatering tecknas ska exploatören visa att det har erforderlig finansiering och säkerhet för projektets genomförande. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på bygggrätten enligt blivande detaljplan. Exploatörens anbud i markanvisningstävlingen ligger till grund för priset av fastigheten.

Exploatören ska ha färdigställt byggnationen och erhållit slutbesked senast fem år efter avtalad byggstart.

Att detaljplanen genomförs med stöd av detta markanvisningsavtal innebär följande konsekvenser:

Exploatören såsom avtalspart, utgår vid bygglov och byggnation från det förslag som inlämnats vid markanvisningstävlingen samt med beaktande av detaljplanen och dess bestämmelser.

Ett överlåtande av fastigheten Bocken 5, från kommunen till exploatören, innebär att kommunen därefter inte längre kan ansvara för utbyggnad eller andra åtgärder inom fastigheten.

De villkor som redovisas i planbeskrivningen gällande markanvisningsavtalet är beroende av avtalet och dess giltighet. Markanvisningsavtalet har en bestämd giltighetstid och förfaller därefter om inte parterna överenskommer om en avtalsförlängning. Genomförandet av detaljplanen kan därmed komma att ske även på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Köpeavtal

Efter markanvisningsavtal kommer ett köpeavtal upprättas i samband med eventuell försäljning av fastigheten Bocken 5, förutsatt att planen fått laga kraft. I avtalet regleras bland annat köpeskillning, marköverlåtelsefrågor och andra genomförandefrågor.

Andra avtal

Exploatören tecknar egna avtal angående anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, elkraft, fiber och fjärrvärme.

Arrendeavtal tecknas mellan kommunen och aktuella parter för nyttjande av specifika parkeringar på kvartersmark inom fastigheten Bocken 4.

Beräknad tidsplan

Samråd maj-juni 2023
Granskning februari-mars 2024
Antagande april 2024

Upplysningar

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktliga planer

Syftet med den nya detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan, antagen februari 2023.

Det aktuella planområdet tillhör ett av de områden i stadskärnan som i den gällande översiktsplanen har föreslagits som utvecklingsområde för stadslivet, förtätning och omvandling.

Detaljplaner

Planförslaget berör del av gällande detaljplan A 924, upprättad som stadsplan år 1913. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Aktuellt område är planlagt som kvartersmark.

Upprättandet av ny detaljplan sker då den nuvarande inte möjliggör för den typ av exploatering som eftersträvas. Detta beror bland annat på att gällande detaljplan med tillämpade bestämmelser inte tillåter att byggnad placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Det nya planförslaget möjliggör för en utökad byggrätt.

Planförslaget bedöms inte förhindra genomförande av gällande plan som är berörd med endast delar av sitt planområde. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Bilden visar del av detaljplan (A924). Berört område för förslaget är markerat med blå streckad linje.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av bostäder tillgodoses på en plats nära befintlig infrastruktur.

Se *Undersökning om betydande miljöpåverkan* för ställningstagande och motivering (se bilaga). Delegationsbeslut har skett under samrådsskedet.

Utredningar

En skuggstudie har tagits fram för att kunna visa hur ny bebyggelse kan komma att påverka kringliggande kvarter och gaturum vad gäller skuggning. Se bilaga.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen tar hänsyn till den planerade markanvändningen och inkluderar förslag på dagvattenhanteringsåtgärder för att minimera potentiella risker för föroreningar. Se bilaga.

En bullerutredning har tagits fram för att undersöka påverkan från buller från trafik vid planområdet. Se bilaga.

En geoteknisk undersökning har tagits fram med en bedömning av markens förutsättningar och lämplighet för bebyggelse inom planområdet. Se bilaga.

En miljöteknisk markundersökning har sammanställts för att undersöka förorenings-situationen i marken och om den uppfyller kraven för den föreslagna markanvändningen inom planområdet. Se bilaga.

En beskrivning har tagits fram med översiktlig bedömning av åtgärdsbehov och kostnader för att åtgärda de markföroreningar som förekommer inom planområdet. Se bilaga.

Planeringsförutsättningar

Fastigheterna Bocken 5 och Bocken 4

Planområdet utgörs av fastigheten Bocken 5 och del av fastigheten Bocken 4 som är belägna i de centrala delarna av Oskarshamns stad. Båda fastigheterna ägs av Oskarshamns kommun. Fastigheterna ligger inom kvarteret Bocken som består av ytterligare fyra fastigheter. Planområdet har en areal om totalt 1181 kvm varav Bocken 5 utgör 1167 kvm.



Bilden visar planområdet sett från söder med infarten till de befintliga parkeringarna på fastigheten Bocken 5. Kyrkogårdsgatan syns i förgrunden.

Marken inom planområdet är inte bebyggd. Idag är planområdet en centralt belägen markparkering för de boende i kvarteret Bocken. In- och utfart sker från Kyrkogårdsgatan och en passage för fordon finns även över gränsen mellan Bocken 5 och 2. I samband med planens genomförande avser kommunen att istället erbjuda parkeringsmöjligheter på fastigheten Bocken 4.

Kvarteret Bocken avgränsas av Södra Långgatan i norr, Vikingsgatan i öster, Kyrkogårdsgatan i söder och Stengatan i väster. Själva planområdet gränsar mot Kyrkogårdsgatan i söder.

Inom den östra delen av kvarteret på fastigheterna Bocken 3 och 4 ligger en större parkeringsyta som försörjer stadskärnan samt Forum som är ett konferens- och evenemangscenter. De övriga fastigheterna Bocken 1, 2 och 6 är bebyggda med flerbostadshus. Bocken 6 inrymmer även viss verksamhet.

Söder om planområdet, längs med den södra sidan av Kyrkogårdsgatan, ligger fastigheterna Gråsparven 3, 4 och 5 som också är bebyggda med flerbostadshus. Längre mot öster ligger fastigheten Diana 4 som närmast planområdet är bebyggt med ett flerbostadshus.



Bilden ovan visar flygfoto med kvarteret Bocken med omgivning. Planområdet är markerat med gul streckad linje.



Bilden visar kvarteret Bocken sett från sydost vid korsningen Kyrkogårdsgatan - Vikingsgatan.

Under 2022 har kommunen genomfört en markanvisningstävling för Bocken 5 där en exploatör har valts ut som vinnare. Som vinnande förslag valdes Hansabygg/Sunnerö Architects. Förslagets grundidé är att kombinera två olika bostadstyper, lägenheter och stadsradhus i en och samma upplåtelseform.

I förslaget redovisas bland annat en upplyft gårdsplan ovan parkeringsytorna, med grönska och växtbäddar samt privata trädgårdar och gemensamma gårdsrum. I gårdsmiljön föreslås regntunnor för att bidra till att regnvattnet ska kunna användas till bevattning av planteringar. Gården har också utformats för att inkludera det befintliga stora trädet i kvarteret. Övriga delar av byggnaden har utformats med s.k. gröna tak som ska bidra till att fördröja det regnvatten som faller på taken och som på så sätt ska minska belastningen från flöden vid skyfall.

Detaljplanen har utformats med hänsyn till det vinnande förslaget, vilket innebär att ett nytt bostadskomplex kan komma att uppföras som inrymmer totalt 20 lägenheter och 4 stadsradhus.



Bilden visar det vinnande förslaget från Hansabygg och Sunnerö Architects med en ny byggnad sedd från innergården i kvarteret Bocken. Detaljplanen möjliggör även för annan bebyggelse än vad som framgår av denna illustration.

Riksintresse

Planområdet berörs ej av riksintresse.

Natur

Planområdet består av ianspråktagen mark med parkeringsytor. I den gällande detaljplanen är all markyta inom fastigheterna Bocken 5 och Bocken 4 angivna som kvartersmark. Inga kända rödlistade arter förekommer inom planområdet.

Söder om planområdet vid fastigheten Gråsparven 4, har det registrerats förekomst av en rödlistad art, Flikig klippfibbla (*Hieracium saxifragum*). Arten har kategoriserats som nära hotad. Nordost om planområdet har Igelkott (*Erinaceus europaeus*) registrerats som är kategoriserad som rödlistat däggdjur och nära hotad.

Artfynd har också registrerats i närheten av planområdet av Biologiska sällskapet. Vid Vikingsgatan har Brudslöja (*Gypsophila paniculata*) registrerats och vid Södra Långgatan och Stengatan har Ängsvårlök (*Gagea pratensis*) registrerats. I gatukant vid korsningen Kyrkogårdsgatan och Vikingsgatan har tomat (*Solanum lycopersicum*) registrerats.

Vid planområdets norra gräns mot fastigheten Bocken 2 finns ett större träd. Trädet bedöms ej som skyddsvärt. Detaljplanen möjliggör för exploatering som kan bevara trädet.

Miljökvalitetsnormer

Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för omgivningsbuller och en för vattenförekomst. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm överträds.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) anges miljökvalitetsnormer för luft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM_{2,5}) och 10 mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Utöver högsta tillåtna koncentrationer av partiklar i utomhusluft finns det också normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. Planförslaget förutsätter att gällande lagstiftning och riktlinjer följs av de verksamheter som är och kan bli aktuella inom området.

Buller

Planområdets centrala läge i Oskarshamns stad, med omgivande gatustrukturer och trafikflöden, innebär att området påverkas av trafikbuller. Planförslaget möjliggör för användningarna Bostäder, Centrum, Vård och Parkering. En bedömning av påverkan från buller har gjorts utifrån de krav som gäller för bostäder, då riktvärdena för de övriga användningarna bedöms som likvärdiga eller högre.

För att uppnå en god boendemiljö är det viktigt att man planerar bostäder så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna för buller innebär att för bostäder upp till 35 kvm gäller 65 dBA som riktvärde för den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad. För bostäder större än 35 kvm gäller riktvärdet 60 dBA. Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För uteplats i anslutning till bostad gäller en ekvivalent ljudnivå om 50 dBA samt en maximal ljudnivå om 70 dBA. Värdet för den maximala ljudnivån får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22, dock aldrig med mer än 10 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Vårdlokaler bör bedömas på motsvarande sätt som bostäder i den utsträckning som hälso- och sjukvård bedrivs för att förebygga, utreda och behandla sjukdomar och skador. Detta gäller främst i den utsträckning som patienter vårdas eller är föremål för observation under boendeliknande förhållanden, i synnerhet nattetid.

Planområdet påverkas närmast av trafikbuller från Kyrkogårdsgatan som ligger direkt söder om planområdet. Påverkan genom trafikbuller sker också från Södra Långgatan som ligger cirka 50 meter norr om planområdet samt från Stengatan som ligger cirka 35 meter väster om planområdet. Påverkan sker också från Vikingsgatan och det parkeringsområde som är beläget öster om planområdet. De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Andelen tung trafik är låg. Mer uppgifter om aktuella gator och trafik finns att läsa i stycket *Trafik*.

Som del av planhandlingarna har en bullerutredning tagits fram av företaget Efterklang, där man undersökt hur bullret från trafiken kommer påverka ny bebyggelse inom planområdet. Vid beräkningar har de trafikuppgifter som använts räknats upp enligt Trafikverkets EVA för Kalmar, för prognosår 2040.

Riktvärdena redovisas som ekvivalent och maximal ljudnivå och är uppdelade i ljudnivå mot fasad och ljudnivå för uteplats. Redovisning har gjorts för respektive våningsplan. Enligt utredningen är resultatet för trafikbuller goda för planområdet med låga trafikbullernivåer mot fasad. Trafikbullernivån (ekvivalent, Leq) ligger under 60 dBA mot fasad vilket innebär att trafikbullerriktvärdet uppfylls inom hela planområdet.

Förutsättningarna för att anlägga uteplats inom planområdet är enligt utredningen också goda. Två kriterier ska uppfyllas, 50 dBA för ekvivalent ljudnivå och 70 dBA för maximal ljudnivå. Dessa kriterier uppfylls för sådan uteplats som anordnas mot innergården för kvarteret Bocken. Planförslaget möjliggör för sådan placering av uteplatser. Utifrån gällande lagkrav räcker det att ljudnivåerna uppfylls vid en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller luddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer, t.ex. mot gaturum.

Planförslaget bedöms möjliggöra för utformning av bebyggelse där högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller inte överskrids. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafikmängden vid planområdet. Planområdet ligger inte i närhet av industrier som medför påverkan genom buller. Givna förutsättningar föranleder ingen ytterligare reglering i detaljplanen.

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala (hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig) medan kemisk ytvattenstatus har två klasser (god eller uppnår ej god). Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Planområdet är beläget inom det delavrinningsområde som har benämningen *Rinner mot Oskarshamn*området vilket innebär att den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnområdet (SE571552-162848). Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Planen förhindrar brukande av enskilda eller gemensamhetslösningar för avlopp som inte är kopplade till kommunalt VA och utifrån detta förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till en försämrad vattenkvalitet i vattenförekomsten.

Reglering av dagvattenåtgärd enligt planförslaget innebär att statusen för vattenförekomsten inte ska försämrast. Se vidare under rubriken *Dagvatten* i kapitlet *Miljö*.

Med utgångspunkt i den dagvattenutredning som utgör del av planhandlingarna är den samlade bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte har någon negativ påverkan på vattenförekomsten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och att det ej riskerar att påverka miljökvalitetsnormerna.

Miljö

Strandskydd

Planområdet berörs ej av strandskydd.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket innebär att kommunen omhändertar dagvatten från området. Detta sker idag via befintliga brunnar och dagvattenledningar vid Stengatan cirka 40 m från planområdet. Därifrån leds sedan dagvattnet vidare via det kommunala dagvattennätet till dess mynning i havet. I samband med planens genomförande kommer fastigheten Bocken 5 att anslutas till ny dagvattenledning i Kyrkogårdsgatan med riktning vidare mot befintlig ledning i Stengatan. Planförslaget utgår ifrån att dagvattenflödet från planområdet ska renas och begränsas med anpassning till det kommunala dagvattennätet. Idag tillåts ett flöde om högst 7 l/s vid anslutning.

Dagvatten är utöver en kvantitativ fråga även en kvalitativ fråga vilken ställer krav på rening. Vattenkvalitetsfrågor har ingång i olika lagstiftningar, i Miljöbalken (5 och 9 kap.), Plan- och bygglagen (4 och 11 kap.) samt i Lagen om allmänna vattentjänster (främst paragraferna 2§ och 6§).

Som del av planhandlingarna har en dagvattenutredning tagits fram av företaget AFRY. Utredningen tar hänsyn till den planerade markanvändningen för Bocken 5 och inkluderar förslag på dagvattenhanteringsåtgärder för att minimera potentiella risker för föroreningar.

I dagvattenutredningen har översiktliga beräkningar utförts utifrån databas för föroreningskoncentrationer och -mängder inom området före och efter exploatering.

Koncentrationerna och mängderna har summerats för de två delområdena och har redovisats i två tabeller (5-1 respektive 5-2) som planområdets totala föroreningsbidrag till recipienten.

Tabell 5-1. Föroreningskoncentrationer (µg/l) för hela planområdet före och efter exploatering. Koncentrationer som överskrider de för befintlig situation är rödmarkerade.

Förorening	Enhet	Befintlig situation Kvartersmark	Planerad situation Kvartersmark
*Fosfor (P)	µg/l	140	91
*Kväve (N)	µg/l	1500	1700
*Bly (Pb)	µg/l	18	4.5
*Koppar (Cu)	µg/l	36	19
*Zink (Zn)	µg/l	130	57
*Kadmium (Cd)	µg/l	0.39	0.48
*Krom (Cr)	µg/l	13	4.1
*Nickel (Ni)	µg/l	5.4	4.2
*Suspenderad substans (SS)	µg/l	120000	29000
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0.053	0.015
*PBDE 47	µg/l	0.00018	0.00019
*PBDE 99	µg/l	0.00022	0.00023
*PBDE 209	µg/l	0.015	0.015
*Hg	µg/l	0.071	0.014

*Beräknade med årsmedelnederbörd på 624 mm.

Tabell 5-2. Föroreningsmängder (kg/år) för hela planområdet före och efter exploatering. Mängder som överskrider de för befintlig situation är rödmarkerade.

Förorening	Enhet	Befintlig situation Kvartersmark	Planerad situation Kvartersmark
*Fosfor (P)	kg/år	0.067	0.054
*Kväve (N)	kg/år	0.71	0.98
*Bly (Pb)	kg/år	0.0084	0.0027
*Koppar (Cu)	kg/år	0.017	0.011
*Zink (Zn)	kg/år	0.060	0.034
*Kadmium (Cd)	kg/år	0.00019	0.00028
*Krom (Cr)	kg/år	0.0063	0.0024
*Nickel (Ni)	kg/år	0.0026	0.0025
*Suspenderad substans (SS)	kg/år	59	17
*Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0.000025	0.0000089
*PBDE 47	kg/år	0.00000008	0.0000001
*PBDE 99	kg/år	0.00000011	0.0000001
*PBDE 209	kg/år	0.0000071	0.0000089
*Hg	kg/år	0.000034	0.0000084

*Beräknade med årsmedelnederbörd på 624 mm.

Bilden visar tabell 5-1 och 5-2 från dagvattenutredningen.

Enligt utredningen har de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering en positiv inverkan på att minska föroreningsbelastningen inom området. Vid analys av åtgärdsförslagen framgår det att föroreningsvärdena minskar efter exploatering. Det har även en positiv inverkan på miljö kvalitetsnormer, MKN.

Av dagvattenutredningen framgår också att dagvattenflödet kommer att öka vid nybyggnation inom planområdet eftersom andelen hårdgjorda ytor ökar. Planområdet som idag är obebyggt, består till stor del av urberg och har en genomsläpplighet som bedöms vara medelhög. Utredningen föreslår därför flera åtgärder för fördröjning av dagvattnet.

Tabell 4-2. Beräknade dagvattenflöden för befintlig situation vid ett 5-, 20- och 100-årsregn.

Område	Flöden [l/s]		
	5-årsregn	20-årsregn	100-årsregn
Kvartersmark	12 l/s	19 l/s	58 l/s
Totalt			

Bilden visar tabell 4-2 från dagvattenutredningen. Dagvattenflödet har beräknats utan klimatfaktor för befintlig markanvändning.

Tabell 4-4. Beräknade dagvattenflöden och dess volym för planerad situation vid ett 5-, 20- och 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25.

Område	Dagvattenflöde [l/s]		
	5-årsregn	20-årsregn	100-årsregn
Kvartersmark	20 l/s	31 l/s	67/s

Bilden visar tabell 4-4 från dagvattenutredningen. Dagvattenflödet har beräknats med klimatfaktor 1,25 för planerad markanvändning.

Genom dagvattenutredningen har det säkerställts att det är möjligt att skapa plats för och utforma åtgärder för hantering av dagvatten inom planområdet. Dagvattnet kan härigenom fördröjas och renas innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet och senare släpps ut i recipienten (havet). Den samlade bedömningen är att uppkommit dagvatten efter exploatering inte kommer att ha någon negativ påverkan på recipienten, vare sig kvalitativt eller kvantitativt.

Regleringar i planen som avser dagvatten har gjorts med avsikt att skapa en detaljplan som är flexibel och möjliggör för olika typer av utformning och exploatering, vilket är i enlighet med planens syfte. Dagvattenutredningens förslag till hantering av dagvatten ska därför betraktas som initiala förslag. Detaljerad utformning och val av metoder för hantering av dagvatten fastställs först vid projektering och kan därför komma att avvika från förslagen i dagvattenutredningen. Detta då anpassning måste vara möjlig utifrån olika typer av exploatering.



*Bilden visar befintlig avrinning inom stadsdelen.
Planområdets gräns utgörs av svart linje.*

Mer uppgifter om hantering av dagvatten och åtgärdsförslag finns att läsa i Genomförandedelen under *Tekniska frågor* i stycket *Hantering av dagvatten inom planområdet*.

Mer uppgifter om reglering i detaljplanen gällande dagvatten finns att läsa i kapitlet *Motiv till detaljplanens regleringar* i stycket *Reglering av kvartersmark*.

Förslag på olika dagvattenåtgärder har även presenterats i det vinnande förslaget vid kommunens markanvisningstävling 2022. Om detta står att läsa i stycket *Fastigheterna Bocken 5 och Bocken 4* i kapitlet *Planeringsförutsättningar*.

Grundvatten

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Vattenområden och vattenskydd

Inom planområdet finns inget vattenområde eller berört vattenskyddsområde.

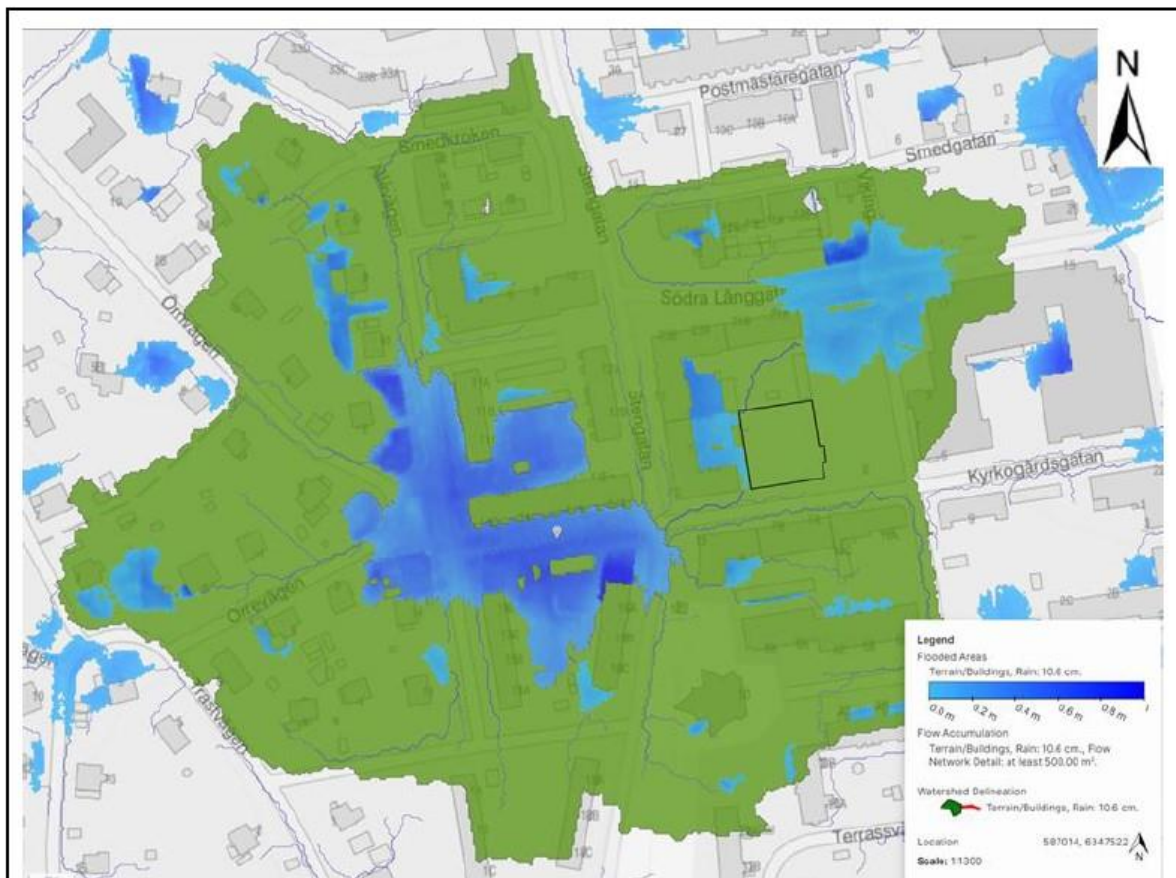
Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning, erosion, skred och ras

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda, måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet inte ligger inom någon riskzon för översvämning och då byggnation inte förväntas förekomma på höjdnivåer lägre än +2,8 m.

Inom dagvattenutredningen har en skyfallsanalys utförts för att bedöma hur planområdet kan påverkas av intensiva nederbördshändelser. Fokus har varit på att analysera konsekvenserna av ett klimatkompenserat 100-årsregn med varaktighet 6 h, vilket motsvarar 10.6 cm nederbörd. Resultaten från skyfallsanalysen indikerar att det inte finns några lågpunkter inom planområdet. För att säkerställa tillräckliga marknivåer inom planområdet har reglering gjorts i plankartan av markens höjder över angivet nollplan.



*Bilden visar befintlig situation med riskområden för vattensamlingar.
Planområdets gräns utgörs av svart linje.*

Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion, skred eller ras.

Störningar

Planområdet ligger inte inom område där skyddsavstånd förekommer eller i närhet av verksamhetsområde såsom industriområde eller företagspark. Området är inte heller utsatt för verksamheter som bullrar eller genererar utsläpp.

Föroreningar

För hela planområdet gäller bestämmelse som innebär att startbesked inte får ges för en åtgärd förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats. Planförslaget innebär att mark som påträffas med föroreningar inom planområdet ska saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Under 2022 har kommunen genomfört provtagningar av marken inom planområdet, detta för att utreda om den innehåller föroreningar. Av provtagningarna framgår att alla prover inom fastigheten Bocken 5 har visat på nivåer under MKM (Mindre Känslig Markanvändning) och för en del av dem är nivån över KM (Känslig Markanvändning).

Som del av planhandlingarna har en miljöteknisk markundersökning sammanställts för att undersöka föroreningsituationen i marken och om den uppfyller kraven för den föreslagna markanvändningen inom planområdet.

Provgropsgrävning har genomförts i 16 provpunkter. För varje provgrop togs samlingsprov ut för varje halvmeter eller för varje lager/skikt i markprofilen. 13 samlingsprov från 8 enskilda provgropar skickades in för analys tillsammans med 3 samlingsprov bestående av delprov från två eller flera av provgroparna. Samtliga jordprov analyserades med avseende på metaller och PAH. Ett samlingsprov på översta gruslagret analyserades även med avseende på alifater, aromater och BTEX.

Marken i de undersökta punkterna bestod av fyllnadsmaterial med en mäktighet om ca 0,3–0,1. Över hela ytan förekom ett nyare lager med grus, ca 10 cm, som påförts för att jämna av parkeringsytan. Fyllnadslagret utgjordes företrädesvis av grusig sand med inslag av fast avfall bestående av tegel, plåt, plast, betong och asfalt mm. Framförallt i provgrop 16 påträffades mycket rivningsrester i form av framför allt betong. Berg påträffades vid 0,5 – 1 m.

Av de tabeller som redovisas i undersökningen framgår att de analyserade ämnena förekom i låga halter. Inga halter påträffades över riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM. Barium, kadmium, kvicksilver, bly, zink, PAH-M och PAH-H analyserades med halter över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Alifater, aromater och BTEX detekterades inte i halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Betongprovet som togs ut i provpunkt 16 visade på halter under KM.

Av markundersökningens slutsats framgår följande: Att resultatet visar att samlingsprovet som representerar det ytliga gruset har låga halter under MRR och kan återanvändas. Underliggande fyllnadsmaterial visar på halter av barium, kadmium, kvicksilver, bly, zink, PAH-M och PAH-H överstigande riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Marken bedöms inte uppfylla kraven för den markanvändning som föreslås i detaljplanen. För att uppnå riktvärdet för känslig markanvändning föreslås en schaktsanering.

Då sanering av marken är väsentlig för detaljplanens genomförande har ytterligare en beskrivning tagits fram som del av planhandlingarna. Beskrivningen gör en översiktlig bedömning av åtgärdsbehov och kostnader för att åtgärda de markföroreningar som förekommer inom planområdet. I beskrivningen uppräknas de behov av åtgärder och arbeten som kan förväntas inför och i samband med sanering av förekommande markföroreningar. Det framhålls att innan en åtgärd utförs bör utredningar och undersökningar göras så att osäkerheterna är acceptabla när åtgärden påbörjas. Beroende på vad undersökningarna visar kan behovet av utredningar komma att förändras.

Enligt beskrivningen är de utredningar och undersökningar som bedöms som rimliga med nuvarande kunskap följande:

- Anmälan om avhjälpande åtgärder dvs anmälan med beskrivning av planerad åtgärd enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet.
- Projektering med beskrivning av planerad åtgärd med ritningar, teknisk beskrivning, miljökontroller och andra styrande dokument för att åtgärdsmålen för projektet erhålls.

I beskrivningen redovisas det förväntade åtgärdsbehovet. Här utgår man ifrån att fastigheten Bocken 5 som har en yta om cirka 1100 m² behöver åtgärdas. Mängden massor som behöver hanteras uppskattas till ca 500 m³. 386 m³ bedöms vara förorenat material som behöver transporteras iväg till godkänd mottagningsanläggning, resterande 135 m³ är ytligt grus som bedöms vara rent.

I beskrivningen redovisas även en översiktlig kostnadskalkyl. Här antas att åtgärden ska kunna ske som schakt och externt omhändertagande av schaktmassorna. Man utgår ifrån att schaktdjupet kommer variera inom området men kommer vara ovan grundvattenytan. Man utgår även ifrån att det under åtgärden är lämpligt att löpande kontrollera att åtgärdsmålen uppfylls i schaktbotten. Preliminärt kan det ske med miljökontrollant som tar prover på förekommande föroreningar. Kostnader för projektet bedöms översiktligt i intervallet 0,8 – 1,5 miljoner kronor och inkluderar schakt, transport, mottagning avfallsanläggning, återfyll och miljökontroll. Förändras volymen som behöver åtgärdas förändras även budgeten.

Med utgångspunkt i de ovan nämnda beskrivningarna och kända förutsättningar i området, bedömer kommunen att det är tekniskt genomförbart och ekonomiskt rimligt att åtgärda de markföroreningar som förekommer inom planområdet. Marken bedöms som lämplig för de ändamål som anges i planförslaget. Marksanering och bortförande av förorenade massor från planområdet kommer att genomföras på uppdrag av kommunen innan fastigheten Bocken 5 överläts till exploatör och byggnationer påbörjas. Åtgärderna avses ske efter detaljplanens antagande.

Det är förbjudet att avhjälpa en föroreningsskada i mark (sanera eller vidta annan form av avhjälpandeåtgärd) utan föregående anmälan till Samhällsbyggnadskontorets miljöfunktion. Anmälan ska göras i god tid före det att åtgärden vidtas.

Schaktmassor som uppstår i samband med byggnation kan användas för återfyllnad på samma plats där de grävdes upp om föroreningsgraden inte överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

För fri användning av schaktmassor som ska användas på annan plats än den där de uppstod ska föroreningshalterna i massorna vara lägre än "mindre än ringa risk" enligt tabell 4 i naturvårdsverkets handbok 2010:1 *"Återvinning av avfall i anläggningsarbeten"*. Är föroreningshalterna högre än "mindre än ringa risk" är användningen anmälningspliktig till Samhällsbyggnadskontorets miljöfunktion.

Radon

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar inom planområdet klassificeras marken med markradonpotential som förhöjd.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader sker i samband med projektering och byggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.

Beredskap

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter. Brandpost finns att tillgå vid Kyrkogårdsgatan direkt söder om planområdet.

Exploatören bör i ett tidigt skede samråda med Räddningstjänsten Sydost angående byggnaders brandskydd och tillgänglighet för räddningsfordon. Framkomligheten för räddningsfordon för åtkomst till innergård ska beaktas för hela kvarteret, både under byggtiden och efter denna. Avstånd till bebyggelse samt eventuellt kompensatoriskt byggnadstekniskt brandskydd för fasader/ytterväggar ska beaktas. Även utrymningsvägar från lägenheter ska beaktas. Eventuella garage ska ha tillräcklig ventilerings vid händelse av brand i fordon.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerad. De marklager som förekommer ovan berg har ett förhållandevis litet djup med varierande djupmått, huvudsakligen i intervallet 0,3-1,0 m. Höjdmätningar (i RH2000) av marknivån vid planområdet ger värden mellan cirka +18,3 till +20,0 meter över havet. Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion, skred eller ras.

En geoteknisk undersökning har tagits fram med en bedömning av markens förutsättningar och lämplighet för bebyggelse inom planområdet. Beskrivningen utgör del av planhandlingarna, se bilaga. Av beskrivningen framgår att de geotekniska förhållandena är goda med ett ytligt påträffat berg som konstaterats via utförda provgropar och som överensstämmer med SGU:s geologiska karta. Grundläggning inom fastigheten bedöms kunna utföras enligt GK1 (Geoteknisk kategori 1), vilket innebär att utförda provgropsgrävningar är tillfyllest som undersökningsmetod, då det konstaterats att grundläggning kommer att utföras på ytligt berg.

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden. Marken inom planområdet bedöms som lämplig för den avsedda bebyggelsen och grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Klimat

Klimatfrågor utgör en planeringsförutsättning som kommunen tar hänsyn till vid planläggning. Medveten planering av bebyggelse och infrastruktur kan minska samhällets sårbarhet och bättre anpassa samhällsbyggandet till de följder som ett förändrat klimat kan medföra. En global ökning av medeltemperaturen väntas medföra en klimatförändring med betydande konsekvenser för naturmiljö och samhälle. Effekter såsom förskjuten växtsäsong, havsnivåhöjning, torka, upphettning inom tät bebyggelse, skogsbränder och översvämningar ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar som sker nu och i framtiden.

För aktuellt planområde har bland annat höjdsättning, dagvattenhantering samt infrastruktur beaktats i förhållande till ett förändrat klimat. Befintliga höjdnivåer för marken vid planområdet innebär att området inte ligger inom någon riskzon för översvämning.

Dagvattenhanteringen inom planområdet regleras genom bestämmelser i detaljplanen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur. Planområdet utgör en del av ett kvarter inom stadens centrum som har varit bebyggt sedan tidigare, men som idag utgörs av en parkeringsyta. Ny bebyggelse som uppförs inom planområdet bedöms därmed innebära ett avtryck som är litet, i jämförelse med att exploatera idag oexploaterad mark.

Med utgångspunkt i ovan nämnda aspekter bedömer kommunen att det aktuella planförslaget innebär en lämplig markanvändning för det avsedda användningsändamålet. Relevanta klimateffekters inverkan på planområdet bedöms inte medföra problem av väsentlig betydelse, varken i nutid med rådande förhållanden eller med avseende på förutsägbara framtida förhållanden.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Anmälningsskydd råder enligt kulturminneslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortsätta.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen förekommer inom planområdet.

Kulturarv

Den östra delen av kvarteret Bocken samt fastigheten Bocken 5 har tidigare varit bebyggd med bostadsbebyggelse. Inga synliga lämningar från de ursprungliga byggnaderna förekommer inom planområdet. Inga kända kulturarv eller kulturskydd finns registrerade inom eller intill planområdet. Planområdet ligger ej inom område som utpekats som riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Fysisk miljö

Planområdet har ett centralt läge i staden med närhet till viktiga stråk, vistelsezoner, busshållplatser, skola och service. Till Flanaden inomhusgalleria och Coop är avståndet cirka 300 meter. Närmaste grannar till området är flerfamiljshus i tre olika väderstreck. Öster om planområdet ligger en större parkeringsyta som försörjer stadskärnan, samt Forum som är ett konferens- och evenemangscenter.

Förändringar i stadens rum och stadsbild är grundläggande i en stads utvecklingsprocess. En stad är därför hela tiden präglad av förändring. Stadsbilden i området idag karaktäriseras av de omvandlingar som skett genom både rivningar och nybyggnationer. Den omgivande

bebyggelsen är uppförd under olika tidsperioder i varierande storlek och arkitekturstil. De användningsändamål som förekommer inom stadsdelen är i huvudsak bostäder, handel, kontor och samlingslokaler.



Bilden ovan visar den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Bocken, sett från Kyrkogårdsgatan. Fastigheten Bocken 5 utgörs idag av den grusparkering som ses på bilden.

Fastigheten Bocken 5, som utgör nästan hela planområdet, är idag obebyggd och består i huvudsak av hårdgjorda grusade parkeringsytor. Inga kända naturvärden finns på platsen. Planområdet består endast av kvartersmark och har inga friytor avsedda för lek och rekreation. Dess centrala läge innebär dock korta avstånd och god tillgänglighet till de friytor som ligger inom eller nära stadskärnan. Till stadsparken är avståndet mindre än 500 meter. Dess yta om ca 17 hektar erbjuder goda möjligheter till lek, rekreation och upplevelse av natur.



Bilderna ovan visar ett urval av den omgivande bebyggelsen. Till vänster ses Forum vid korsningen Kyrkogårdsgatan – Vikingsgatan. De två andra bilderna visar bebyggelsen längs med den södra sidan av Kyrkogårdsgatan.

Planförslaget innebär att en förtätning av bebyggelsen möjliggörs inom stadens centrum. Genom detta förändras stadsbilden då ny bebyggelse uppförs intill den befintliga. Det innebär att det vid platsen behöver tas hänsyn till det omgivande stadsrummet och stadsbilden. Stor vikt behöver läggas vid god byggnadskultur och särskild omsorg behöver tas vid den estetiska utformningen av den nya bebyggelsen med hänsyn till den omgivande bebyggelsen. Olika anpassningar och val gällande bland annat höjd, volym, fasaduttryck, material och kulörer har

stor betydelse för uppfattningen av den nya förändrade stadsbilden. Planförslaget möjliggör här för en varierad och anpassad utformning av den nya bebyggelsen.

Marken inom planområdet har tidigare varit bebyggd med bostadsbebyggelse och ny bebyggelse på platsen skulle genom detta kunna ses som ett återupptagande av platsens ursprungliga funktion i staden, med utgångspunkt i nutida förhållanden. Därtill kan den nya bebyggelsen bidra till att befintlig kvartersstruktur förstärks och tydliggörs genom dess yttre form och avgränsning.

Sociala

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige den 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

Detaljplanen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven ska i första hand ske på den egna fastigheten.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonventionen, som är en del av de mänskliga rättigheterna, blev lag i Sverige 1 januari 2020 under namnet barnrättslagen. Barnrättslagen ställer krav på kommunen att arbeta med dokumenterade barnkonsekvensanalyser.

Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats. Genom sitt läge inom stadens centrum har planområdet goda förutsättningar till bra kommunikationsmöjligheter genom kollektivtrafik, gång- och cykelvägar. Planområdet ligger på ett avstånd om cirka 400 meter från Vallhallaskolan som har elever från förskoleklass till och med årskurs 9.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på kommunens hemsida.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

Gatunät

Planområdet med fastigheten Bocken 5 är beläget i kvarteret Bocken som avgränsas av Södra Långgatan i norr, Vikingsgatan i öster, Kyrkogårdsgatan i söder och Stengatan i väster. Själva planområdet gränsar mot Kyrkogårdsgatan i söder.

Södra Långgatan, Vikingsgatan, Kyrkogårdsgatan och Stengatan har en hastighetsbegränsning om 40 km/h. Vid den nordöstra delen av kvarteret Bocken, längs med parkeringsområdet, ligger Södra Långgatan inom centrumzonen för rekommenderat 30 km/h.

Vid beräkningar i tillhörande bullerutredning har trafikuppgifter räknats upp enligt Trafikverkets EVA för Kalmar, för prognosår 2040. För den västra delen av Kyrkogårdsgatan, närmast planområdet, ger detta en årsmedeldygnstrafik på 410 fordon. För Stengatan blir årsmedeldygnstrafiken 5 800 fordon och för Södra Långgatan 5 200 fordon. För Vikingsgatan blir årsmedeldygnstrafiken 300 fordon. Andelen tung trafik på dessa gator varierar från 0-5%.

Förändringen av antalet fordon som trafikerar aktuella gator nära planområdet bedöms bli marginell i och med planens genomförande.

Parkering och utfarter

Detaljplanen tillåter användningen Parkering inom kvartersmark och placering av parkeringar är flexibel inom planområdet. Planen möjliggör även för parkeringsgarage och carport, både som fristående komplementbyggnad och som del av huvudbyggnad. Parkeringar ska i huvudsak anordnas som ett komplement till kvartersmarkens övriga användningar inom planområdet. Planförslaget innebär att parkeringsbehovet för fastigheten Bocken 5 kan tillgodoses inom den egna fastigheten.

Idag är planområdet med fastigheten Bocken 5 en centralt belägen markparkering för de boende i kvarteret Bocken. In- och utfart sker från Kyrkogårdsgatan och en passage för fordon finns även över gränsen mellan Bocken 5 och 2. Öster om planområdet, på fastigheterna Bocken 3 och 4, ligger en större parkeringsyta som försörjer stadskärnan.

Kommunen planerar att säga upp nuvarande avtal om parkering på Bocken 5 och istället erbjuda parkeringsmöjligheter på delar av fastigheten Bocken 4. Även vissa parkeringar längs med Kyrkogårdsgatan ändras i samband med planens genomförande.

För den nya detaljplanen gäller inget utfartsförbud mot angränsande gata eller fastigheter. Utfarter är möjliga att anordna både mot Kyrkogårdsgatan och mot fastigheten Bocken 4 med tillhörande parkeringsområde. Inom planområdets nordöstra del anger detaljplanen en markyta som ska vara tillgänglig för anordnande av en ny in-/utfart. In-/utfarten ska ansluta mot parkeringsområdet på fastigheten Bocken 4 och även kunna nyttjas av den intilliggande fastigheten Bocken 2. För att säkerställa att Bocken 2 ges rätt att nyttja denna in-/utfart så behöver servitut upprättas. Servitut behöver även upprättas inom fastigheten Bocken 4 för åtkomst till Kyrkogårdsgatan från Bocken 2 och Bocken 5.

Vid byggnation av bostäder bör parkering för ett antal om 0,8 bilar per lägenhet tillgodoses. Standardmått för en parkeringsplats är 2,5 meter i bredd och 5,0 meter i längd. Det rekommenderas dessutom ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut. Föreskrifter anger att en handikappanpassad parkeringsplats bör vara 5,0 meter bred och minst 5,0 meter lång.

Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i Plan- och bygglagen som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger intill gatunät och gångstråk och är därigenom väl sammankopplat till dem övriga delarna av staden. Gång- och cykelvägar finns längs med Södra Långgatan och Stengatan och är tillgängliga inom 35-50 meters avstånd.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge innebär god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats för linjetrafik ligger utmed Södra Långgatan cirka 150 meter från planområdet. Längs samma gata längre österut, på ett avstånd om cirka 250 meter, finns även busshållplats med avgångar mot Resecentrum. Resecentrum vid järnvägsstationen ligger på cirka 900 meters gångavstånd från planområdet.

Övrigt

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost. Avfallshantering ska ske i enlighet med renhållningsföreskrifter för Kretslopp Sydost. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt.

Upplysningar

Uppförandet av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen föranleder inget behov av ny fastighetsindelning eller fastighetsbildning. Planen begränsar ej för framtida fastighetsbildningar inom planområdet.

Servitut ska upprättas till förmån för Bocken 2 gällande nyttjanderätt av ny in- och utfart som anläggs inom fastigheten Bocken 5. Servitut ska också upprättas inom Bocken 4 till förmån

för Bocken 2 och 5. Servitutet ska möjliggöra åtkomst till ny in- och utfart inom fastigheten Bocken 5 via Bocken 4 från Kyrkogårdsgatan.

Servitut ska upprättas inom Bocken 4 till förmån för Bocken 5 för det egenskapsområde som benämnts med p₁ på plankartan. Servitutet ska möjliggöra för placering av frihängande balkonger samt åtkomst till egenskapsområdet via Bocken 4. Placering av parkeringar inom egenskapsområdet ska vara tillåtet.

Kommunen kommer att säga upp nuvarande avtal om parkeringar på Bocken 5 och istället erbjuda de boende inom kvarteret Bocken parkeringar på del av fastigheten Bocken 4 genom nytt arrendeavtal.

Natur

Planområdet utgörs idag av ianspråktagen mark som är anlagd med parkeringsytor. Området var innan dess bebyggt med bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse inom planområdet.

Inga kända rödlistade arter förekommer inom planområdet. Inom planområdet finns ett större träd som kommunen har bedömt som ej skyddsvärt.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påtagligt påverkar naturen i området.

Miljö

Planområdet berörs ej av strandskydd. Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst, inget vattenområde eller berört vattenskyddsområde.

Genom bestämmelse i detaljplanen ställs krav på att dagvattenanläggning ska anordnas inom kvartersmarken. Anläggningen ska hantera det dagvatten som uppkommer inom planområdet. Dagvattnet kan därigenom fördröjas och renas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet och sedan når recipient. Den samlade bedömningen är att uppkommit dagvatten efter exploatering inte har någon negativ påverkan på recipienten, vare sig kvalitativt eller kvantitativt.

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas. Planförslaget förutsätter att gällande lagstiftning och riktlinjer följs av de verksamheter som är och kan bli aktuella inom området.

Planförslaget bedöms inte innebära att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids. Planförslaget förutsätter att gällande lagstiftning och riktlinjer följs av de verksamheter som är och kan bli aktuella inom området.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848). Dess ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattenförekomsten vare sig kvalitativt eller kvantitativt och riskerar ej att påverka miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämning och inte heller inom riskzon för erosion, skred eller ras.

Planområdet ligger inte inom område där skyddsavstånd förekommer eller i närhet av verksamhetsområde såsom industriområde eller företagspark. Området är inte heller utsatt för verksamheter som bullrar eller genererar utsläpp.

Förorenad mark förekommer inom planområdet. Planförslaget innebär att mark som påträffas med föroreningar inom planområdet ska saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde gällande radon. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar inom planområdet klassificeras marken med markradonpotential som förhöjd. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader sker i samband med projektering och byggnation.

Sociala

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Trafik

De förändringar som sker i samband med planens genomförande vad gäller trafik och parkeringar, berör främst de befintliga parkeringarna inom Bocken 5, delar av parkeringsytan inom Bocken 4 samt Kyrkogårdsgatan. Förändringar sker både inom och utanför planområdet.

Planförslaget möjliggör för in- och utfarter vid fastigheten Bocken 5 både mot Kyrkogårdsgatan och mot fastigheten Bocken 4 med tillhörande parkeringsområde.

Förändringen av antalet fordon som trafikerar gatorna vid planområdet bedöms bli marginell i och med planens genomförande. Vissa parkeringar längs med Kyrkogårdsgatan kommer att ändras i samband med planens genomförande.

Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget bedöms tillmötesgå både allmänna och enskilda intressen då planen innebär att fördelar kan uppnås genom god hushållning med mark, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer. Detaljplanen möjliggör för olika typer av användningsändamål såsom bostäder, centrum, vård och parkering.

Förtätning i stadskärnan anses vara en viktig faktor för att öka befolkningen, köpkraften och stadslivet i centrum. Planförslaget möjliggör för förtätning i stadsbebyggelsen, vilket innebär att byggnation kan ske i den bebyggelsestruktur som redan finns. Den aktuella marken som berörs av planförslaget har tidigare varit bebyggd med bostadsbebyggelse.

Den nya bebyggelse som kan bli aktuell i enlighet med planförslaget bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser för omgivningen. Planförslaget ger goda förutsättningar för ny bebyggelse som kan inrymma ett relativt stort antal nya bostäder. Detaljplanen har reglerats med målsättning att den nya bebyggelse som uppförs både ska kunna optimeras utifrån sin användning och anpassas till den omgivande bebyggelsen och stadsbilden. Den skuggstudie som har tagits fram för planförslaget visar att det inte sker någon betydande skuggpåverkan på den befintliga omkringliggande bebyggelsen. Påverkan genom skuggning bedöms totalt sett som liten och acceptabel för ett tätbebyggt område såsom detta.

I samband med planens genomförande kommer en del av de parkeringar som idag finns tillgängliga i stadsdelen att ändras eller flyttas. De nuvarande parkeringarna som ligger på fastigheten Bocken 5 och som används av de boende inom kvarteret Bocken tas bort. Enskilda parkeringar kommer istället att erbjudas på delar av fastigheten Bocken 4. För fastigheten Bocken 5 ska parkeringar ordnas inom den egna fastigheten. Parkeringsytan som ligger öster om planområdet bedöms även fortsatt kunna tillgodose stadskärnans behov av parkeringar. Tillgången till parkeringar i området bedöms som tillräcklig för att kunna tillgodose både de allmänna och enskilda intressena.

