

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för fastighet Rosen 5 och del av fastighet
Oskarshamn 3:1

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2022, rev augusti och oktober 2022



Dnr SBN 2022/000009

Uppdragsbeslut	2022-03-08
Samrådsbeslut	2022-05-10
Delegationsbeslut om BMP	2022-05-30
Granskningsbeslut	2022-09-06
Antagande	2022-11-08
Laga kraft	2022-12-13

Innehåll

INLEDNING	3
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE	3
SYFTE OCH OMFATTNING	5
PLANENS SYFTE.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER	6
STRANDSKYDD.....	6
RIKSINTRESSEN	6
FORNLÄMNINGAR	7
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖ PÅVERKAN (BMP)	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
NATUR.....	8
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	8
DAGVATTEN.....	9
KLIMAT.....	10
BULLER.....	10
FÖRORENAD MARK.....	11
RADON.....	11
RISK OCH SÄKERHET	11
GATOR OCH TRAFIK	11
KVARTERSMARK	12
SOCIALA FRÅGOR.....	15
MOTIV TILL REGLERING.....	15
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	17
TEKNISKA FRÅGOR.....	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18

INLEDNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och användningen centrum inom fastigheten Rosen 5. Del av vägområdet är med i planområdet för att kunna möjliggöra bestämmelse om utfartsförbud mot Södra Långgatan och Vikingsgatan.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

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 ska upprättas när det ska byggas ett nytt område 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.

DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE

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 figuren nedan.

Samråd

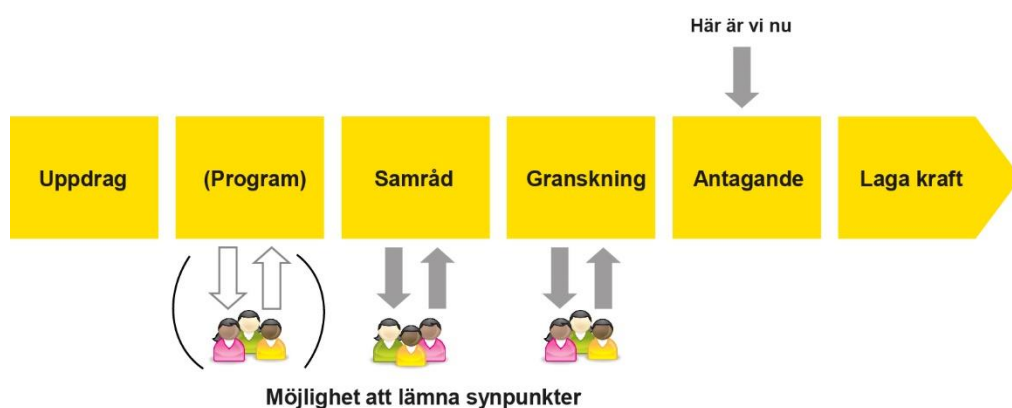
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

Har synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar i planhandlingarna. 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 vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



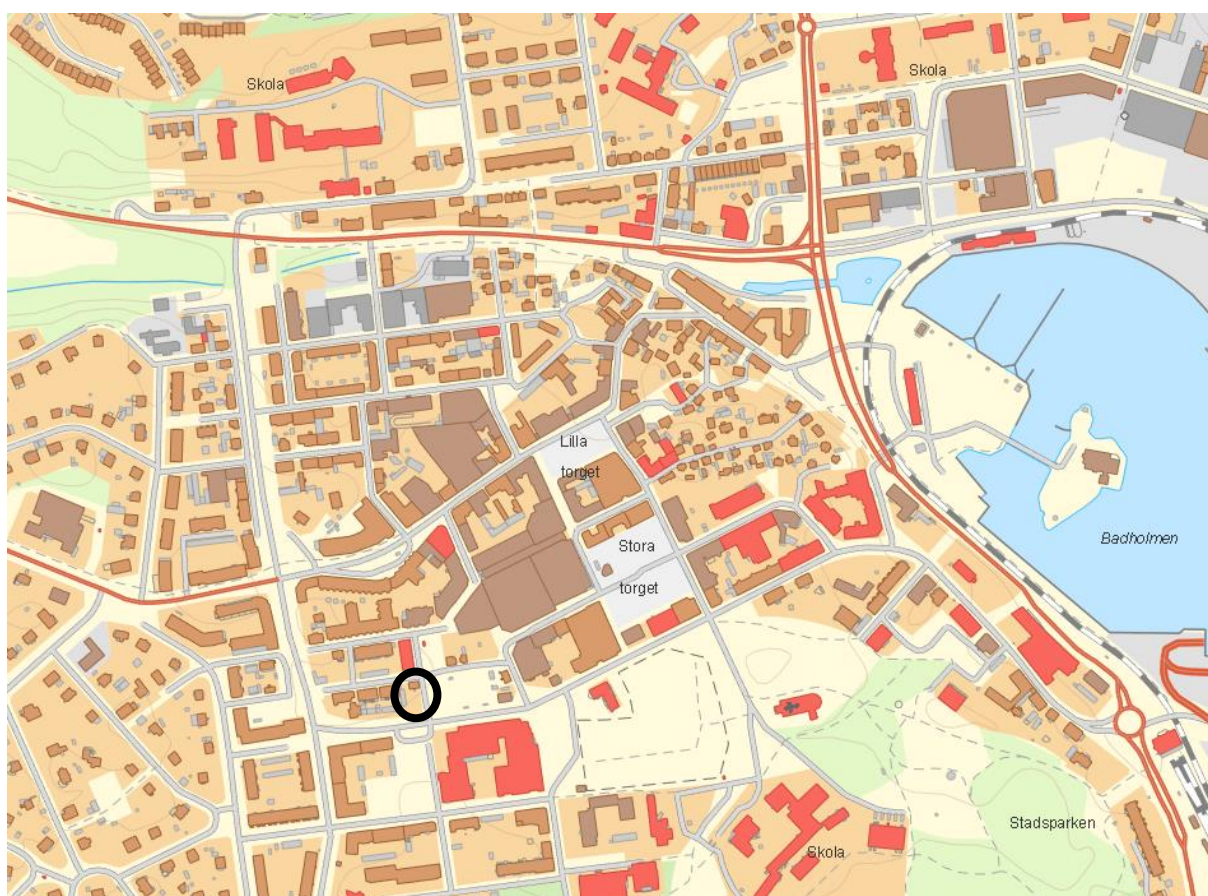
SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Bostäder och användningen Centrum inom fastigheten Rosen 5.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger centralt i Oskarshamn stad, intill parkeringen vid COOP, vid hörnet Vikingsgatan/Södra Långgatan. Fastighet Rosen 5 är på 741 kvm.



Planområdets läge i staden.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av fastighet Rosen 5 som är i privat ägo. Vägområdet omfattas av fastighet Oskarshamn 3:1 som ägs av Oskarshamns kommun.

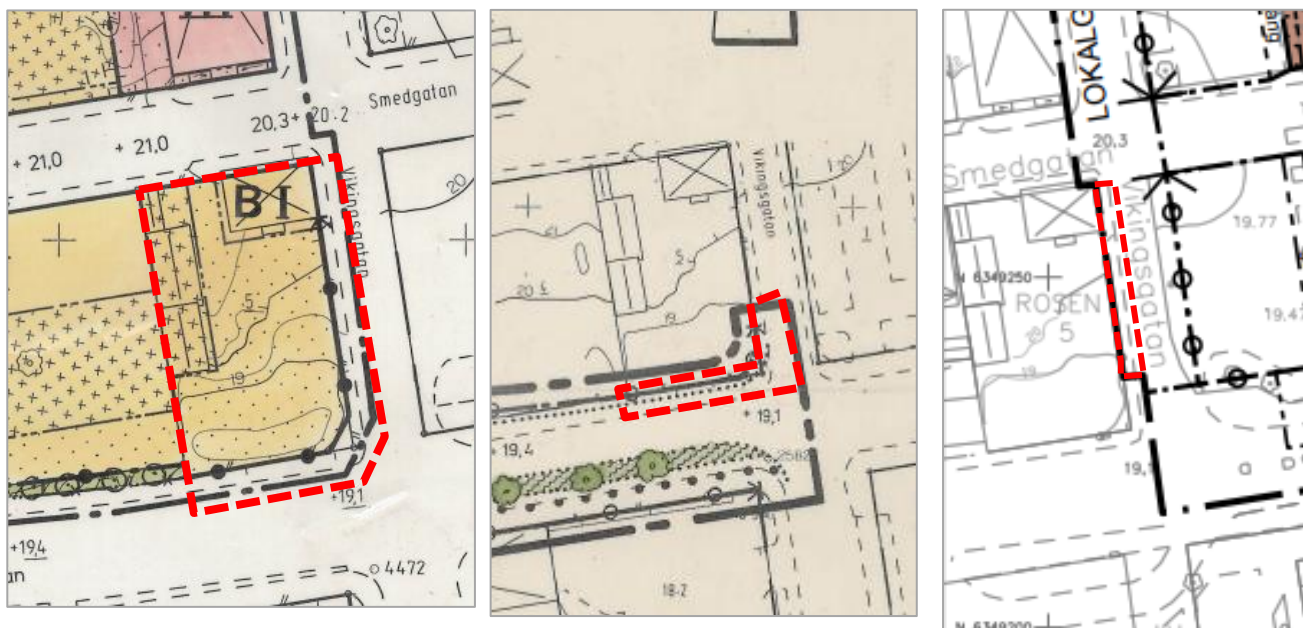
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003. I den fördjupade översiktsplanen antagen 2014, framgår att Oskarshamns kommun ska verka för attraktiva bostäder och en trivsamt och rik stadskärna. Strategin för bostadsbebyggelse i staden är förtätning, vilket innebär att byggnation ska kunna ske i den bebyggelsestruktur som redan finns. Förtätningstrategin innebär att fördelar kan uppnås genom bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer. Förtätning i stadskärnan anses vara en viktig faktor för att öka befolkningen, köpkraften och stadslivet i centrum.

DETALJPLANER

Fastighet Rosen 5 omfattas idag av gällande detaljplan A4824, fastställd 1986, som anger att fastigheten endast får användas för bostäder. Detaljplanen medger i stort sett ingen möjlig utbyggnad då stora delar omfattas av prickmark. Vägområdet ligger inom detaljplan A4998 laga kraft 2013 och detaljplan A4808 laga kraft 1981. Gatuområdet är sedan tidigare planlagt som allmän plats – gata.



Del av detaljplan A4824, A4808 och A4998.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska ställas till Länsstyrelsen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs.

Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖ PÅVERKAN (BMP)

En undersökning 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. Särskilt beslut har fattats via delegation under samrådtiden.

Se bilaga ”Undersökning om betydande miljöpåverkan” för ställningstagande och motivering.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS PROGRAM

I Oskarshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs olika scenarier och vilka konsekvenser de får på bostadsmarknaden. Programmet slår fast att oavsett om Oskarshamns invånarantal stiger eller ej de närmaste 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Fastighet Rosen 5 ligger centralt i Oskarshamn stad och har en area om 741 kvm. Inga kända naturvärden finns på platsen. Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig negativ påverkan på djur- och växtliv.

Naturmiljö, lek och rekreation

Tillgänglighet till natur och möjlighet till lek och rekreation är god i planområdets närmaste omgivning. Till stadsparken är avståndet ca 400 meter. Dess yta om ca 17 hektar erbjuder mycket goda möjligheter till lek, rekreation och upplevelse av natur.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs detaljplaneområdet av berg, urberg. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet varierar mellan cirka +18,5 till +21 meter över havet. Planområdet ligger inte inom någon riskzon för erosion eller skred.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

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.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848), vilken är recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Stadens dagvatten ska inte försämra recipienternas vattenmiljö och målet med att nå god status innebär att åtgärder alltid ska beaktas för dagvatten. För all ny bebyggelse gäller hållbart omhändertagande av dagvatten.

Tillkommande dagvatten inom planområdet bedöms inte bestå av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten. Uppkommit dagvatten genom exploatering i enlighet med planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på recipienten. Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst.

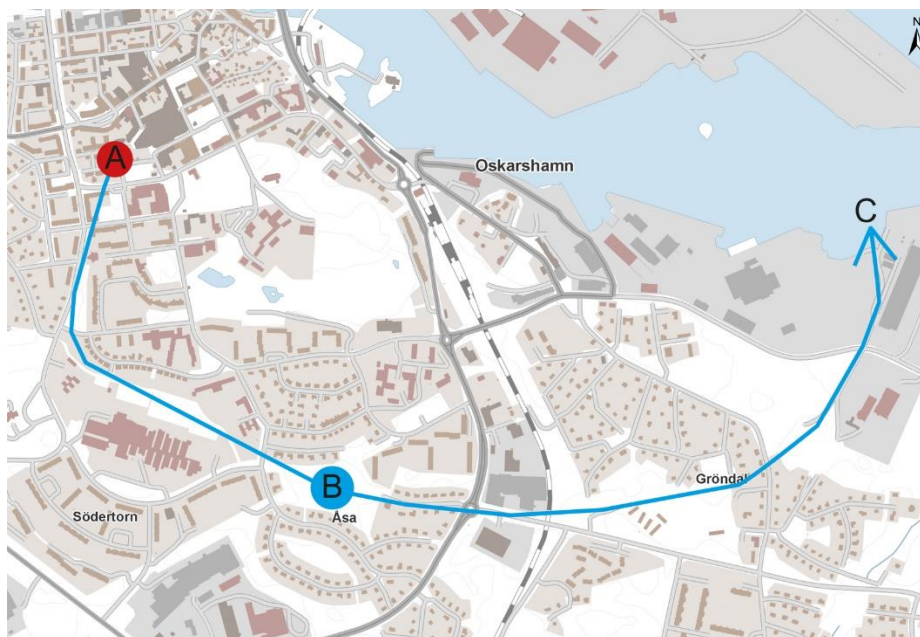
Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Reglering av dagvattenåtgärd enligt planförslaget innebär att statusen för recipienten inte ska försämrast. Se vidare under rubriken *Dagvatten*.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Mycket av dagvattnet kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Där det ändå behövs hårdgjord mark kan man använda genomsläppliga material som till exempel grus eller armerat gräs så att regnvattnet kan infiltrera ner genom beläggningen. En översiktlig analys av rinnvägar och låglänta områden har gjorts och den visar att planområdets kvartersmark kommer att avvattnas till befintlig lågpunkt som ligger i den södra delen av fastigheten. Topografiska skillnader förekommer inom planområdet, vilket innebär att dagvattnet naturligt kommer rinna till det låglänta området. Inga betydande tillskott av externt dagvatten som härstammar utanför planområdet förväntas ledas till planområdet. Dagvatten från berörd fastighet bedöms inte heller påverka omkringliggande fastigheter.

I kommunens fördjupade översiktsplan från 2014 och i kommunens dagvattenplan från 2021 finns förslag till markreservationer som är lämpliga för lokalt omhändertagande av dagvatten, inom Oskarshamns tätort. Det är områden med naturliga lågpunkter eller som ligger intill vattendrag som anses lämpliga där de utöver funktion som utjämningsmagasin kan ha en sedimenterande och renande effekt. Lämpliga ytor/områden har identifierats genom analyser av flödesvägar, dagvattenledningsnätets kapacitet, översvämningsrisk i samband med nederbörd samt kommunens planer för ny bebyggelse i översiktsplanen. Tre av de ytor som har identifierats finns längs med det ledningsnät som används för dagvattnet från det aktuella planområdet. Den yta som ligger inom kortast avstånd från planområdet har markerats i översiktskartan nedan.



Riktning för dagvattenflödet från planområdet (A). Blå markering (B) visar identifierad yta för dagvattenhantering i Kikebodalen. Blå linje visar ungefärlig riktning för dagvattenledning med dess mynning i havet (C).

Planbestämmelse n_1 på plankartan reglerar att den södra delen av fastigheten ska möjliggöra infiltration/omhändertagande av dagvatten, motsvarar ca 30 % av fastighetsarean. Den norra delen av fastigheten består i huvudsak av berg vilket försvårar hantering av dagvatten.

Klimat

Planområdet ligger mellan cirka +29 till +32 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion. Följden av varmare och längre somrar kommer öka behov av skugga. Grönska och träd kan fungera som luftförbättrare och temperatursänkare, om möjligt spara befintliga träd inom fastigheten.

Buller

Det är viktigt att man för en god boendemiljö planerar bostäder så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Södra Långgatan och Vikingsgatan. För Vikingsgatan har det uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 1967 fordon och för Södra Långgatan har 4360 fordon uppmätts. Uppräknat till prognos år 2040 med uppskattad ökning om 1 % per år blir antal fordon 5215 på Södra Långgatan och 2340 fordon på Vikingsgatan. Hastighetsbegränsningen är på 40 km/h och ligger inom centrumzonen för rekommenderat 30 km/h. De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Andelen tung trafik är liten.

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* bedöms riktvärdena för buller uppnå 56 - 57 dBA vid fasad från Södra Långgatan och 52 - 53 dBA från Vikingsgatan vilket ligger under riktvärdet 60 dBA.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden vid fasad gällande buller överskrids.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Radon

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. 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. Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion för det fall då inte mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter. Vikingsgatan är en viktig väg för räddningstjänsten. Utryckningsfordon behöver åtkomst för att nå andra fastigheter längs exempelvis Postmästaregatan, Smedgatan samt genomfart till Biogränd. Således behöver tillgängligheten längs med denna gata garanteras under såväl byggtid som "normal" tid så att gatan inte blir föremål för begränsad framkomlighet för tunga fordon i form av exempelvis uteserveringar, blomlådor m.m.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelvägar

Fastigheten Rosen 5 gränsar mot Smedgatan i norr, Vikingsgatan i öster och Södra Långgatan i söder. Området direkt öster om Vikingsgatan utgörs av ett parkeringsområde.

Planområdet ligger intill gång- och cykelstråk och är väl sammankopplat till de övriga delarna av staden.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Närmaste busshållplats för linjetrafik ligger utmed Södra Långgatan, ca 50 meter från planområdet.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Stadsbilden vid området är idag präglad av de omvandlingar som skett genom både rivningar och nybyggnationer. Rivningar under 1960- och 1970-talen har inneburit en markant förändring vad gäller skala och rumslighet i området. Även under senare tid har området genomgått stora förändringar. Omgivande bebyggelse bestod tidigare av en mer småskalig trähusbebyggelse med tillhörande uthus och trädgårdar. Småskalighet har bytts mot storskalighet i stadslandskapet. Den omgivande befintliga bebyggelsen är uppförd under olika tidsperioder. Storlek, stil, karaktär och skick varierar. De användningsändamål som förekommer inom stadsdelen är i huvudsak bostäder, kontor, handel och samlingslokaler.

Inom fastigheten Rosen 5 finns idag en huvudbyggnad på ca 95 kvm byggnadsarea och komplementbyggnader på ca 140 kvm. Planförslaget medger att 50 % av fastighetsarean får bebyggas, ca 370 kvm. Omgivande bebyggelse är storskalig i sin utformning och fastighetens läge i centrala staden gör att en större byggnad passar in i stadsmiljön.

Bedömning av bebyggelsens kulturvärden



Fasad mot norr, hörnet Smedgatan/Vikingsgatan.

Huvudbyggnaden bedöms vara uppförd under 1800-talets senare hälft.
Komplementbyggnadens ursprungliga del uppfördes troligen under samma tid.



Vy längs Vikingsgatan.

Huvudbyggnaden som har använts som bostadshus är uppförd i en våning samt vindsplan med sadeltak. Byggnadens har ursprungligen haft fasader beklädda med träpanel, men har idag en putsad fasad. Fasadernas färgsättning bedöms inte som ursprunglig. Takbeläggningen är inte heller den ursprungliga utan utgörs idag av betongtakpannor. Fönster (utan spröjs) och dörrar bedöms inte som ursprungliga utan härrör troligen från 1900-talets senare hälft. Fasadens ursprungliga entré mot Smedgatan har flyttats till husets gårdssida, troligen under 1960-talet. Den befintliga skorstenen med plåtbeklädnad har troligen ersatt två tidigare i ursprungligt tegelutförande. Grundens sockel har sannolikt bestått av synlig natursten, men har idag ett utförande med slät putsad och målad yta.

För komplementbyggnaden har tillbyggnader tillkommit, troligen under 1900-talets tidigare hälft. Delar av komplementbyggnaden har även sammanbyggt med nyare byggnader på fastigheten Rosen 2.

Tomten med dess bebyggelse bedöms ha ett visst samhällshistoriskt värde, såsom kvarvarande representant för samhällsutvecklingen under 1800-talets senare hälft då området planlades och bebyggdes. Huvudbyggnaden bedöms inte besitta något betydande kulturhistoriskt värde. Huvudbyggnaden har kvar sin ursprungliga volym, men har sedan uppförandet genomgått flera ombyggnationer, vilket har inneburit mycket omfattande förändringar av ursprunglig karaktär och utförande, inga originaldetaljer bedöms som bevarade. Den omfattande moderniseringen förtar till sin helhet det byggnadshistoriska värdet.

Komplementbyggnaden bedöms inte ha något betydande kulturhistoriskt eller byggnadshistoriskt värde, detta då flera tillbyggnader har tillkommit och då den har byggts samman med mer sentida bebyggelse på fastigheten Rosen 2.

Komplementbyggnadens ursprungliga storlek, utformning och karaktär har gått förlorad.

Sammantaget bedöms bebyggelsen inom det aktuella planområdet inte ha några betydande kulturvärden. Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande påverkan på kulturvärden för bebyggelse, varken inom planområdet eller i dess närmaste omgivning.

Utifrån planens anpassade bestämmelser avseende tillåten exploateringsgrad och angivna nockhöjder, bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på stadsbilden eller den närmast omgivande bebyggelsen.

Användningen centrum

För fastighet Rosen 5 möjliggörs, förutom bostad, även användningen centrum som medger handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde. Fastigheten är ansluten till VA-ledningar i angränsande gata. Kommunen är huvudman för VA-verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten och avlopp inom kvartersmarken för den aktuella fastigheten.

Detaljplanen påverkar inte befintliga ledningar i området. Om flytt krävs sker det på bekostnad av Oskarshamn kommun.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 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 Oskarshamn kommun.

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

Barnperspektivet

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. Det finns goda kommunikationsmöjligheter vad gäller kollektivtrafik samt via gång- och cykelvägar.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Dessa artiklar har tagits i beaktande vid upprättandet av detaljplanen: Artikel 2.1, 3.1, 6.2, 12.1 och 2, 21.1, 31.2 samt 41.

Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan. Bildningsnämnden är med på sändlistan när detaljplanen skickas ut för samråd och granskning.

MOTIV TILL REGLERING

Bostäder (B): Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Centrum (C): Centrum är en samlingsanvändning där en blandning av olika verksamheter möjliggörs. Där ingår bland annat förenings-lokal, kontor samt lättare former av vård och hälsovård. I användningen Centrum ingår även detaljhandel som omfattar viss handel med varor och tjänster.

Gata1: Lokalgata, användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

n₁ - Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

e₁ - Största byggnadsarea är 50 % av byggnadsarea. Fastigheten ligger centralt i staden, i ett tätbebyggt område, där en högre exploateringsgrad kan tillåtas. Byggbar mark tillåts i huvudsak där markförhållandena består av berg.

h₁ - högsta nockhöjd på huvudbyggnad är max 9,5 m. Höjden är anpassad till befintlig bebyggelse och med hänsyn till stads- och landskapsbilden i området.

h₂ - högsta nockhöjd på komplementbyggnad är max 4,5 m. Höjden är anpassad till befintlig bebyggelse och med hänsyn till stads- och landskapsbilden i området.

ö₁ - marken får inte förses med plank, mur eller liknande som kan hindra sikt runt gathörn.

p₁ - byggnad får placeras i fastighetsgräns. Fastigheten samt intilliggande fastighet är bebyggda och har redan idag byggnad intill fastighetsgräns.

Utfartsförbud råder mot Södra Långgatan och Vikingsgatan. Södra Långgatan är trafikintensiv med mycket busstrafik och gång- och cykeltrafikanter. Vikingsgatan är en viktig väg för räddningstjänsten. Utryckningsfordon behöver åtkomst för att nå andra fastigheter längs exempelvis Postmästaregatan, Smedgatan samt genomfart till Biogränd. Således behöver tillgängligheten längs med denna gata garanteras.

Inom prickad yta får inte byggnad uppföras. Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Inom prickad yta får heller inte plank eller mur som hindrar sikt runt gathörn sättas upp.

Detaljplanen möjliggör att någon typ av verksamhet kan komma att inrymmas inom fastigheten. Då fastigheten ligger centralt i staden där det redan idag finns verksamheter i form av restauranger, handel, kontor, hotell etc så anses inte grannar till fastigheten påverkas negativt av förslaget. Planförslaget möjliggör även en utökad byggrätt mot gällande detaljplan dock får ingen byggnad placeras inom södra delen av fastigheten där sikt runt gathörn måste hållas öppen. Markförhållandena inom södra delen av fastigheten möjliggör omhändertagande av det dagvatten som uppkommer på fastigheten. Norra delen av fastigheten består till stora delar av berg.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser 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 genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd maj-juni 2022

Granskning hösten 2022

Antagande november 2022

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner 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.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet utgörs av kvartersmark betecknat med B (Bostäder) och C (Centrum) och allmän plats Lokalgata. Kvartersmarken omfattar fastigheten Rosen 5 som är privatägd. Fastighetsägaren är huvudman med ansvar för anläggande, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten. Eventuell byggnation inom kvartersmarken/fastigheten avses ske i enskild regi. Oskarshamns kommun är huvudman för de allmänna platser som ligger i och i anslutning till planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom dessa allmänna platser.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Oskarshamns kommun som innebär att ägaren till fastigheten står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning. Något exploateringsavtal avses inte tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Ny fastighetsbildning är inte aktuell i samband med upprättandet av denna detaljplan. Ingen fastighetsplan finns inom planområdet. Ingen gemensamhetsanläggning avses bildas.

Ledningsrätt, servitut

Ingen ledningsrätt eller servitut är aktuell inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet Rosen 5 har en area om 741 kvm och består till sin helhet av kvartersmark. Del av gatuområdet är medtaget i planen för att möjliggöra utfartsförbud mot Södra Långgatan och Vikingsgatan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde för Oskarshamns kommun. Fastigheten som ligger inom planområdet är ansluten till vatten och avloppsnätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar det dagvatten som inte omhändertagits lokalt inom planområdet. Planområdet kommer även fortsättningsvis vara anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost. Omhändertagandet av avfall ska ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

Energi, tele och opto

Det åligger fastighetsägaren av respektive enskild fastighet att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivån där ledningarna är placerade. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/kabel/ledning ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Parkering

För bostadsändamål anordnas parkering inom fastigheten. För centrumändamål finns en större parkeringsplats intill fastigheten. In- och utfart sker från Smedgatan, in- och utfartsförbud råder mot Vikingsgatan och Södra Långgatan.

Tekniska utredningar

Inga utredningar har utförts under planprocessen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för att ta fram detaljplanen finansieras via plankostnadsavtal, vilket innebär att den enskilde fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen. Kommunen har inga kostnader i samband med planens genomförande.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning då plankostnadsavtal har tecknats.