

ANTAGANDEHANDLING

BILAGA TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan A 5020, Detaljplan för Ängsknarren 2
och del av Oskarshamn 3:2



Ortofoto med område för ändring markerat med gul streckad linje

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret mars 2024, reviderad oktober 2024

Dnr SBN 2023/000267

Planuppdrag	2024-02-13
Samrådsbeslut	2023-03-12
Granskningsbeslut	2024-08-21
Antagandebeslut	2024-10-16
Laga kraft	2024-11-20

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Denna ändring av detaljplan innebär att en ändring görs i den ursprungliga detaljplanens plankarta.

Ändringen som föreslås i denna planbeskrivning förs efter laga kraft in i den gällande planens plankarta och denna planbeskrivning blir en ny bilaga till gällande detaljplan A 5020. När ändringen fått laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

För de områden i planen som omfattas av ändring gäller både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen är att ändra nockhöjden från 11 meter till 18 meter.

Planens syfte för idrott-, detaljhandel- och kontorsändamål fortsätter att gälla efter ändringen och avsikten med ändringen stämmer överens med planens (A 5020) syfte.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i västra delen av Oskarshamn stad, vid befintligt idrottsområde och trafikmatas från Döderhultsvägen. Markområdet ägs av Oskarshamns kommun.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2023-02-13. Området som berörs av ändringen är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan.

DETALJPLANER

Planförslaget berör del av gällande detaljplan:

Detaljplan för Ängsknarren 2 och del av Oskarshamn 3:2 (2019-07-17). Ändringen görs inom nedan rött markerat område.

PLANÄNDRINGEN I TEXT

Planbestämmelse som ändras:

Nockhöjd: Högsta nockhöjd på 11 meter ändras till högsta nockhöjd på 18 meter.

Genomförande: Genomförandetiden är 5 år från det att ändringen av planen fått laga kraft.



Figur 1 Plankarta med del som berörs av ändringen markerat rött

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖ PÅVERKAN (BMP)

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. Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av större boendeyta möjliggörs inom befintlig bebyggelse. Se "Undersökning om betydande miljöpåverkan" för ställningstagande och motivering. Beslut om betydande miljöpåverkan har skett under samrådtiden.

PÅVERKAN AV ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

Ändringen avser bestämmelser för samma användningsändamål likt tidigare men att byggnaders nockhöjd inom planområdet kan bli högre. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan för allmänna eller enskilda intressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

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

Luftföroreningar

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Vattenförekomst

Primär recipient för dagvatten från området är Döderhultsbäcken. Döderhultsbäcken mynnar i Oskarshamns hamnbassäng (inre Oskarshamnsområdet).

Närmaste grundvattenförekomst, Kalmarkustens sandstensformation påverkas inte av området. Enligt senaste statusklassning i VISS (2017-2021) har vattenförekomsten Döderhultsbäcken klassats som vattendrag som ej uppnår god kemisk status och med otillfredsställande ekologisk status.

Den kemiska statusen klassas som uppnår ej god då gränsvärdet för kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrids, vilket det gör i alla Sveriges undersökta sjöar, vattendrag och kustvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som otillfredsställande där parametern för fisk varit utslagsgivande. Beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) för Döderhultsbäcken är enligt gällande förvaltningscykel 2021-2027 god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar som har mindre stränga krav. Tidsfrist för god ekologisk status till 2027 då påverkan från jordbruk gör att det inte är tekniskt möjligt att uppnå god ekologisk status tidigare.

Ungefär 1,3 km nedströms arenan mynnar Döderhultsbäcken i viken Inre Oskarshamnsområdet. Enligt senaste statusklassning i VISS (2017-2021) har denna vattenförekomst klassats som kustvatten som ej uppnår god kemisk status och med måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen klassas som uppnår ej god då hamnbassängen är starkt förorenad av tungmetallerna kadmium, bly och kvicksilver. Gränsvärdet för kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrids, vilket det gör i alla Sveriges undersökta sjöar, vattendrag och kustvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig baserat på övergödning och morfologiska förändringar. Beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) för Inre Oskarshamnsområdet är enligt gällande förvaltningscykel 2021-2027 måttlig ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar som har mindre stränga krav. Då hamnens konstruktion orsakar sämre än god ekologisk status genom fysisk (hydromorfologisk) påverkan har det bedömts omöjligt att nå god status i vattenförekomsten med bibehållen funktion för hamnanläggningen.

Dagvattnet från nya arenan kommer att bestå av takdagvatten samt dagvatten från parkeringsytor. Takdagvattnet förutsätts innehålla låga halter föroreningar. För att minimera påverkan rekommenderas framför allt rening av dagvatten från parkeringsytor. Kvantiteter och föroreningshalter i utgående dagvatten är med föreslagen dagvattenhantering låga enligt de utförda beräkningarna och bedöms inte försämra recipientens möjlighet att uppnå god status.

Planområdet utgör endast en liten andel av vattenförekomsten Döderhultsbäckens avrinningsområde. Då den avrunna volymen dagvatten är mycket litet i förhållande till recipientens vattenmassa bedöms risken till försämring vara liten. Planområdets utformning innebär att det finns plats för att skapa föreslagna mindre dagvattenanläggningar inom planområdet.

Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuella vattenförekomster. Se mer under rubriken *Dagvatten*.

Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller.

Ombyggnad av befintlig idrottsanläggning innebär möjligheter att utveckla verksamheten på idrottsplatsen. Utifrån bedömningen att det planeras för en inomhushall och att parkeringssituationen inte förändras så bedöms inte ändringen av detaljplanen påverka dagens bullersituation. Ändringen inte strider mot gällande detaljplans syfte, placering eller exploateringsgrad, utan innebär en högre nockhöjd av byggnader för en del av planområdet. Den eller de som bedriver en verksamhet är även verksamhetsutövare i miljöbalkens mening och ansvariga för att miljöbalkens regler följs. Om tillsynsmyndigheten bedömer att buller från en idrottsplats riskerar att orsaka olägenhet för människors hälsa är det verksamhetsutövaren som kan föreläggas att vidta skyddsåtgärder.

Dagvatten

Konsult Vatten och samhällsteknik har fått i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning som ska vara ett stöd i arbetet med ny arena samt ändring och upphävande av gällande detaljplaner. Utredningen syftar till att beskriva dagens dagvattensituation, förändringarna i dagvattenflödet efter förändringen, behov av rening och fördröjning samt ge förslag på dagvattenhantering. Föroreningsberäkningar har gjorts med hjälp av programmet StormTac och flöden beräknas enligt rationella metoden.

Anläggande av den nya arenan innebär att andelen parkeringsyta kommer att öka jämfört med nuläget. Även takytor blir större. Det innebär att flöden och föroreningsmängder ökar. Beräkningar utgår från en möjlig utformning av området daterad 2024-05-31, se figur 3. I nuläget utnyttjas en större grusad yta som tillfällig parkering. Vid bedömning av markanvändning har därför större delen av denna yta klassat som övrig hårdgjord mark i stället för parkering. Om hela ytan klassats som parkering hade det inneburit att parkeringsytan för den nya arenan minskat mot nuläget.

Med nya dagvattenledningar och med dagvattenanläggning nedströms arenan bedöms påverkan på nedströms liggande system vara liten.

Ledningsnät på kvartersmark och inom befintlig bebyggelse har troligen inte kapacitet att avleda hela flödet. Om ledningens kapacitet inte räcker avrinner vattnet på mark till lågområde. Fördröjningsbehovet är beroende av framtida dagvattenlednings kapacitet och hur systemet utformas nedströms. Vid nya dagvattenledningar kan kapaciteten öka och då behövs inte fördröjning vid arenan. Åtgärder för att säkra avrinning kan behövas nedströms.

I samband med byggnation av ny arena hamnar en befintlig dagvattenledning som idag korsar området under den nya bygganden och behöver läggas om, figur 3. Vid omläggning föreslås att ledningen dimensioneras upp för att klara nuvarande riktlinjer från Svenskt Vatten och därmed bygga ett robustare ledningsnät genom området. Förslag på sträckning

finns redovisad i figur 3. Utförande och dimension bör utredas vidare vid detaljprojektering. Ledningens sträckning säkerställs i plankartan med ett område för underjordiska ledningar.

Det finns behov av en allmän anläggning för rening av dagvatten nedströms arenan. Förslag på yta för allmän dagvattenreningsanläggning nedströms arenan har identifierats i tidigare utredningar. Konsult WSP har utrett möjliga åtgärder för att minska föroreningar till Döderhultsbäcken. I PM Dagvattenåtgärder Döderhultsbäcken (WSP 2022) beskrivs ytan mellan väg E22 och Norra Fabriksgatan (nr 3 i rapporten) som lämplig för rening och fördröjning för aktuellt område. De är även beskrivet åtgärder vid Döderhultsbäckens utlopp till hamnbassängen (inre Oskarshamnsområdet). Oskarshamns kommun har rådighet över marken.



Figur 2 Möjliga ytor för rening och fördröjning, källa WSP PM Dagvattenåtgärder

Om det vid byggnation av ny arena inte finns någon allmän dagvattenanläggning nedströms föreslås att takytor och hårdgjorda ytor söder och väster om ny arena fördröjs i ett underjordiskt magasin. Det bedöms rimligt att dimensionera magasinet för att kunna fördröja de första 10 millimetrarna regn. Detta ger en magasinsvolym på cirka 125 m³. Del av den hårdgjorda ytan väster om arenan är lämplig och bestämmelse för detta har återfinns på plankartan, n₁ mark för dagvattenanläggning.

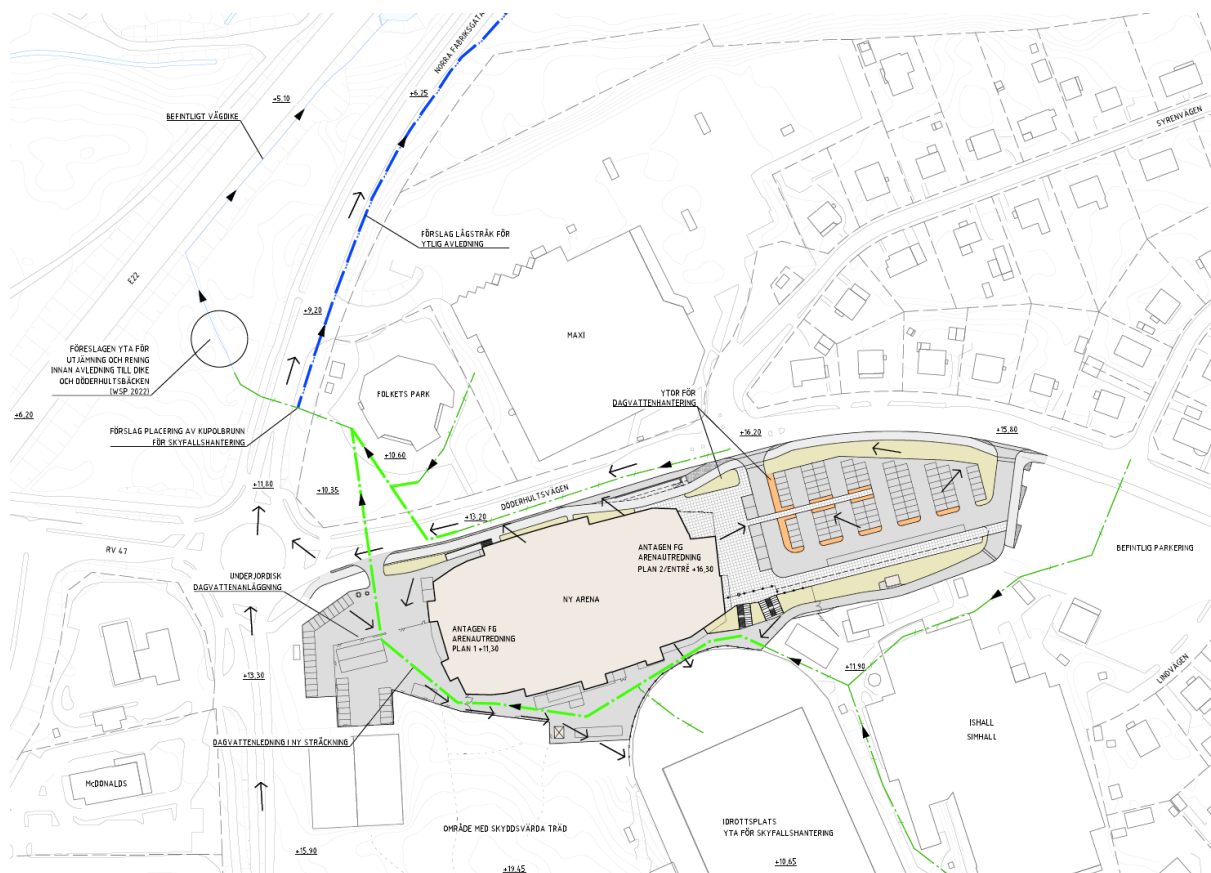
Två åtgärder föreslås för att rena dagvatten från parkeringsytor, regnbäddar och oljeavskiljare/brunnsfilter. Regnbäddar kräver en väl genomtänkt placering och utformning då dagvattnet företrädesvis leds till regnbäddarna ytledes. För att bibehålla såväl regnbäddar som oljeavskiljare/brunnsfilters renings- och fördröjningsfunktion krävs regelbunden tillsyn och underhåll.

Dagvatten från ny parkering öster om ny arena föreslås ledas till särskilda planteringar (regnbäddar) utformade för hantering av dagvatten. Dessa regnbäddar som även kallas för biofilter utformas nersänkta för hantering av markvatten från hårdgjorda ytor. Dagvattenhantering i regnbäddar på parkeringsytor är ett bra sätt att rena dagvatten och att få in grönska i området. Där markförhållandena tillåter kan regnbäddar utföras som öppna system där det renade dagvattnet infiltrerar ner till grundvattnet. Enligt de lokala geotekniska förutsättningarna är jordarter sådana att anläggningarna bör förses med dränering och bräddutlopp.

Där höjdsättningen eller begränsning av yta gör det svårt att avleda dagvatten ytledes till regnbäddar föreslås att rening sker genom oljeavskiljare/brunnsfilter. För att minska underhållet föreslås typ av brunnsfilter som underhålls genom slamsugning med spolbil istället för byte av filterkassetter. Företrädesvis leds ett antal rännstensbrunnar till ett gemensamt filter/oljeavskiljare.

Dagvatten från tak kan där utrymme finns ledas till särskilda upphöjda planteringar (regnbäddar) utformade för hantering av dagvatten. Dagvattenhantering i regnbäddar på parkeringsytor är ett bra sätt att rena dagvatten och att få in grönska i området. Anläggningarna bör förses med bräddutlopp.

Oskarshamns kommun anlägger, ansvarar och sköter dagvattenåtgärderna.



Figur 3 Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten

SKYFALL

Ledningsnätet kan inte dimensioneras för att klara de stora flödena som kan uppstå i samband med skyfall. Dagvattnet kommer då under korta tider att ansamlas som ytvatten. Det är då viktigt att eftersträva att dagvatten styrs så att omkringliggande byggnader inte översvämmas på ett oönskat sätt.

Skyfallsanalys och skyfallsmodellering utförda av DHI 2014 och 2018 visar att vatten vid kraftiga flöden blir stående på de lägre ytorna vid idrottsplatsen. Området är utifrån detta utpekad i översiktsplanen som område för dagvattenhantering.

Vid byggnation av ny arena föreslås marken höjdsättas så att fotbollsplanen även i fortsättningen utgör en lågpunkt som kan översvämmas vid kraftiga flöden och skyfall. Ingen

avrinning sker mot annans fastighet. Arenabygget och angränsande markytor ligger inom samma fastighet. Höjdsättningen måste anpassas till befintliga markhöjder runt om planerad bebyggelse. Därför behövs ingen reglering av markhöjder i plankarta.

Nivå på färdigt golv ska vara högre än nivå på fotbollsplanen för att inte byggnaden ska ligga lägst. Fotbollsplanen ligger inom samma fastighet och rådighet finns därmed över att fotbollsplanens nivå förblir samma framöver. Därför bedöms det inte behövs reglering av golvnivån i plankartan.

Utifrån detta har en kontroll/skyfallsanalys gjorts med Scalgo. Vid kontrollen antas att inget vatten infiltrerar eller avleds via ledningssystem. Resultatet påvisar att dagvattenflödena vid extrema regn rinner bort från planerad arenabyggnad och ställer sig på fotbollsplanen.

För att inte öka flödet till befintligt dike kan en sekundär avrinningsväg skapas längs Norra Fabriksgatan. Innan dagvattenledningen korsar Norra Fabriksgatan föreslås att ledningen vid kraftiga flöden kan brädda via kupolbrunn och avledas ytligt i vägdiket, figur 3. Detta lågstråk är inte en förutsättning för att ändra bebyggelsen enligt detaljplaneförslaget då det inte har någon koppling (ovan mark) till arenan: Det är ett förslag på åtgärd som kan utföras för att förbättra närliggande dagvattennäts kapacitet.

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.

Ansvar för fysisk planering gör att kommunen har en nyckelroll för anpassning till klimatförändringarna. Vid arbetet med ny översiktsplan "Översiktsplan Oskarshamns kommun 2030", har underlag gällande klimatanpassning tagits fram. Dokumentet, daterat 2021-02-04, är benämnt "Klimatanpassning. Klimatrisker och anpassning i den bebyggda miljön. Underlag till översiktsplan, Oskarshamns kommun".

Dokumentet innefattar bland annat analys av nuläge och förväntade klimatförändringar, förutsättningar och utmaningar på grund av klimatförändring och förslag till strategier för att hantera klimatrisker i bebyggelsen.

Dokumentet berör inte aktuellt planområde varför kommunen bedömer att det aktuella planförslaget innebär en lämplig markanvändning för det avsedda användningsändamålet. Relevanta klimateffekters inverkan på planområdet bedöms inte medföra problem, varken i nutid med rådande förhållanden eller med avseende på förutsägbara framtida förhållanden. Något behov av klimatanpassningsåtgärder bedöms inte föreligga inom planområdet.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdets marknivå ligger på mellan ca 16 meter över havet (RH2000). Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion. Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras området som berörs av ändringen av morän, sandig.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Anmälningsskydd råder enligt kulturmiljöslagen 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.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Inom planområdet har det tidigare bedrivits drivmedelshandling, bensinstation. Cisterner är borttagna och en sanering genomförd på marken 2009 efter det att bensinstationen lades ner som funnits på fastigheten. Med anledning av den sanering som är genomförd och att kompletterande provtagning visar på halter av föroreningar som underskrider KM har tillsynsmyndigheten bedömt att inga ytterligare åtgärder behövs i nuläget på fastigheten.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten, kommunen. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att rekommenderade värden för idrottsanläggning uppfylls.

RIKSINTRESSEN

Området ligger inte inom område för riksintresse.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Platsen där planområdet ligger bär stark prägel av närheten till E22 och trafikplatsen i väster, den s.k. mellersta infarten. I öst – västlig riktning sträcker sig också Döderhultsvägen som utgör ett viktigt stråk för trafiken mellan E22 och Oskarshamns centrum. Aktuellt planområde ligger direkt söder om Döderhultsvägen där även multisportanläggningen Arena Oskarshamn har sitt läge. Läget nära viktig infrastruktur har bidragit till att ge platsen en karaktär med inslag av storskalig bebyggelse. Stadsbilden i området karaktäriseras också av de omvandlingar som skett genom både rivningar och nybyggnationer under senare år, främst vad gäller den större bebyggelsen. Den omgivande bebyggelsen är uppförd under olika tidsperioder i varierande storlek och arkitekturstil.

Den storskaliga bebyggelsen som förekommer i omgivningen ligger främst i närheten av E22, Södra Fabriksgatan och Norra Fabriksgatan. Strax nordväst om planområdet ligger ICA Maxi Stormarknad. Cirka 230 meter väster om planområdet, mellan E22 och Södra Fabriksgatan, ligger handelsområdet Snickeriet med flera större byggnader. Cirka 150 meter sydväst om planområdet, i kvarteret Rödhaken, finns flerbostadshus i fyra våningar. Arena Oskarshamn, direkt söder om planområdet, består av ett större byggnadskomplex som inrymmer ishall och simhall med äventyrsbad. Inom anläggningens utemiljö finns en idrottsplan med löparbanor och läktare. Mellan anläggningen och Döderhultsvägen ligger också en större parkeringsyta som skapar ett betydande mellanrum till omgivande bebyggelse. Norr, öster och söder om idrottsanläggningen, finns områden som utgörs av småskalig bebyggelse, huvudsakligen i form av villaområden. Ett av dessa villaområden, med kv. Tofsmesen och Blåmesen, ligger strax norr om Döderhultsvägen och det aktuella planområdet.

Förslagets påverkan på stads- och landskapsbild

Ändringen av detaljplan innebär att egenskapsbestämmelsen gällande högsta nockhöjd ökas från 11 meter till 18 meter jämfört med den ursprungliga detaljplanen. Förändringen av högsta nockhöjd bedöms inte innebära någon betydande negativ påverkan på den

omkringliggande bebyggelsen. Detta då det redan finns flera stora byggnader på platsen och då eventuell ny bebyggelse får en placering som kan avläsas i den större bebyggelsens sammanhang. Påverkan på den omgivande småskaliga bebyggelsen bedöms som liten då denna ligger i samlade grupper av bostadskvarter, i utkant av och relativt avskilda från den större bebyggelsen.

Utöver val av nockhöjd bedöms även uttryck, volym och takform för ny bebyggelse kunna ges en anpassad utformning med hänsyn tagen till omgivande bebyggelse. Ny bebyggelse kan med fördel utformas genom att tydliggöra dess funktion och samhörighet med den mer storskaliga bebyggelsen på platsen. Fasader med stora ytor ges med fördel ett varierat men samtidigt sammanhållet uttryck, med syfte att undvika enformighet och en alltför stor skala. Detta bedöms kunna bidra till att bibehålla och tydliggöra den omgivande småskaliga bostadsbebyggelsens karaktär och särprägel.



Figur 4 Fotomontage över ny arena (ATRIO arkitekter)

BEREDSKAP

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning. En räddningsväg:
 - a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
 - b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
 - c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.

- d. ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. ska markeras med standardiserad skylt.
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i. bör ha angränsningen i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan. En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

- 5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

BARNKONSEKVENSANALYS

Kommunen bedömer att barn och unga inte påverkas av föreslagen ändring. I samband med val av placering för nya arena togs ett lokalprogram fram som bland annat utredde barn och ungas transport till den nya arenan. Vald placering var det alternativ som var mest lämpad ur det perspektivet. En barnkonsekvensanalys togs även fram som underlag till lokalprogrammet för arenan. Analysen innehåller en beskrivning av barn och ungas krav, behov och önskemål i en ny arena för ishockey med fokus på funktion, volym, teknik och gestaltning. Analysen gav förslag på hur dessa ska hanteras i relation till andra krav, behov och önskemål. Berörda frågeställningar i analysen var bland annat trafiksäkerheten, orienterbarheten, utrymmen och utemiljön. Denna analys kommer inkluderas i programskedet för den nya arenan.

Kommunen bedömer att ändringen av detaljplan inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag om Förenade nationernas konvention om barnens rättigheter.

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 mars 2024

Granskning september 2024

Antagandeprövning november 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan A 5020 går ut 2024-07-17. Ändringen bedöms som nödvändig på grund av nya förhållanden som kommunen bedömer är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen av A 5020, (*Plan och bygglagen (2010:900) 4 kap. 39§*). Ändringen gör det möjligt för kommunen att anlägga en ny idrottsarena.

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan är fem år från det att beslutet om ändringen vunnit 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

Ändringen av detaljplanen avser fastighet som ägs av kommunen och ligger inom kvartersmark.

Eventuellt byggande inom fastigheten kan ske i kommunal eller enskild regi. Fastighetsägare ansvarar för kostnader vid ändring av befintliga ledningar och anläggningar för energidistribution inom de aktuella fastigheterna. Planens genomförande förutsätter att ledningar inom området flyttas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning och Fastighetskonsekvenser

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen förrättning.

Ledningar

Planområdet ligger inom Oskarshamns kommun verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inga VA-ledningar berörs av ändringen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KONSEKVENSER AV PLANENS ÄNDRING OCH GENOMFÖRANDE

Inga förutsättningar eller förändringar av väsentlig betydelse bedöms ha tillkommit jämfört med vad som tidigare låg till grund för den ursprungliga detaljplanen.

Den ändrade detaljplanens förutsättningar och påverkan bedöms inte innebära någon betydande påverkan för allmänna eller enskilda intressen.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

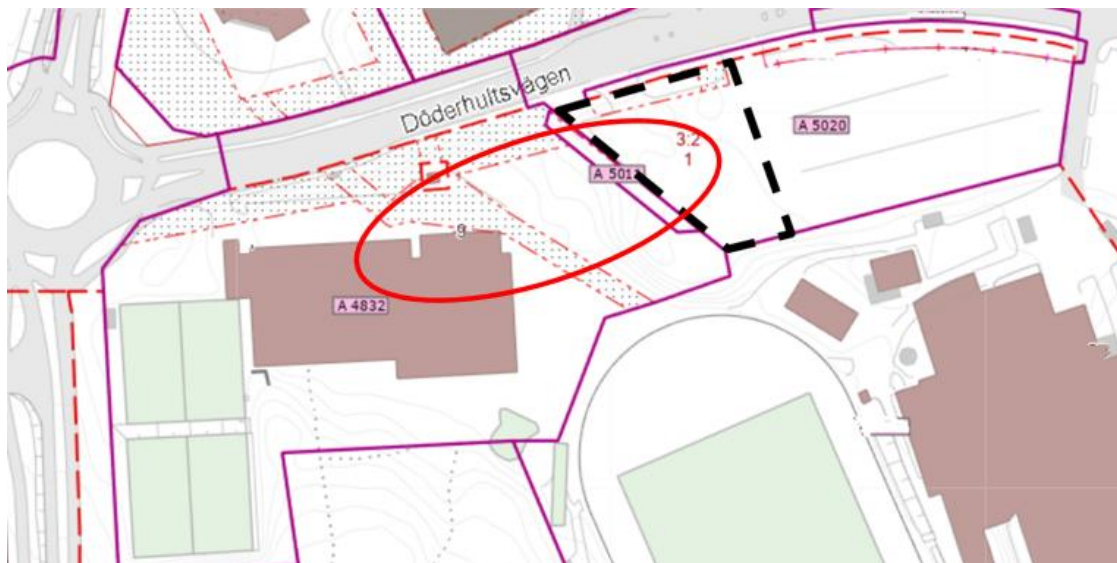
Ändringen av detaljplan bedöms inte heller medföra några fastighetsrättsliga, tekniska eller ekonomiska konsekvenser för enskilda.

Ändringen av detaljplan möjliggör för ny arena att byggas. Ändringen möjliggör för en högre nockhöjd vilket kan upplevas som en stor påverkan på närmiljön. Kommunen gör bedömningen att stadsbilden i området inte är känslig för denna förändring och att inga direkta värden så som siktlinjer och utsikter går förlorade. Det finns redan en hel del storskalig bebyggelse idag i närområdet, dock inte lika hög. Upplevelsen av infarten till Oskarshamn för trafik på Döderhultsvägen kan påverkas positivt då en arena sannolikt skulle leda till ett betydligt stadsmässigare och intressantare intryck än idag.

De befintliga träd som står inom och intill planområdet uppnår en höjd över nollplanet på ca 35 meter. Ser man till den högsta höjden över nollplanet som ändringen innebär uppmäts 34 meter. Kommunens bedömning är att framtida byggnads skuggeffekt motsvarar dagens träd.

Det nya planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2023-02-13.

Enligt det nya förslaget på ändring kan en ny byggnad placeras enligt den röda cirkeln nedan.



Figur 5 Figuren visar området som berörs av ändringen med svart streckad linje.

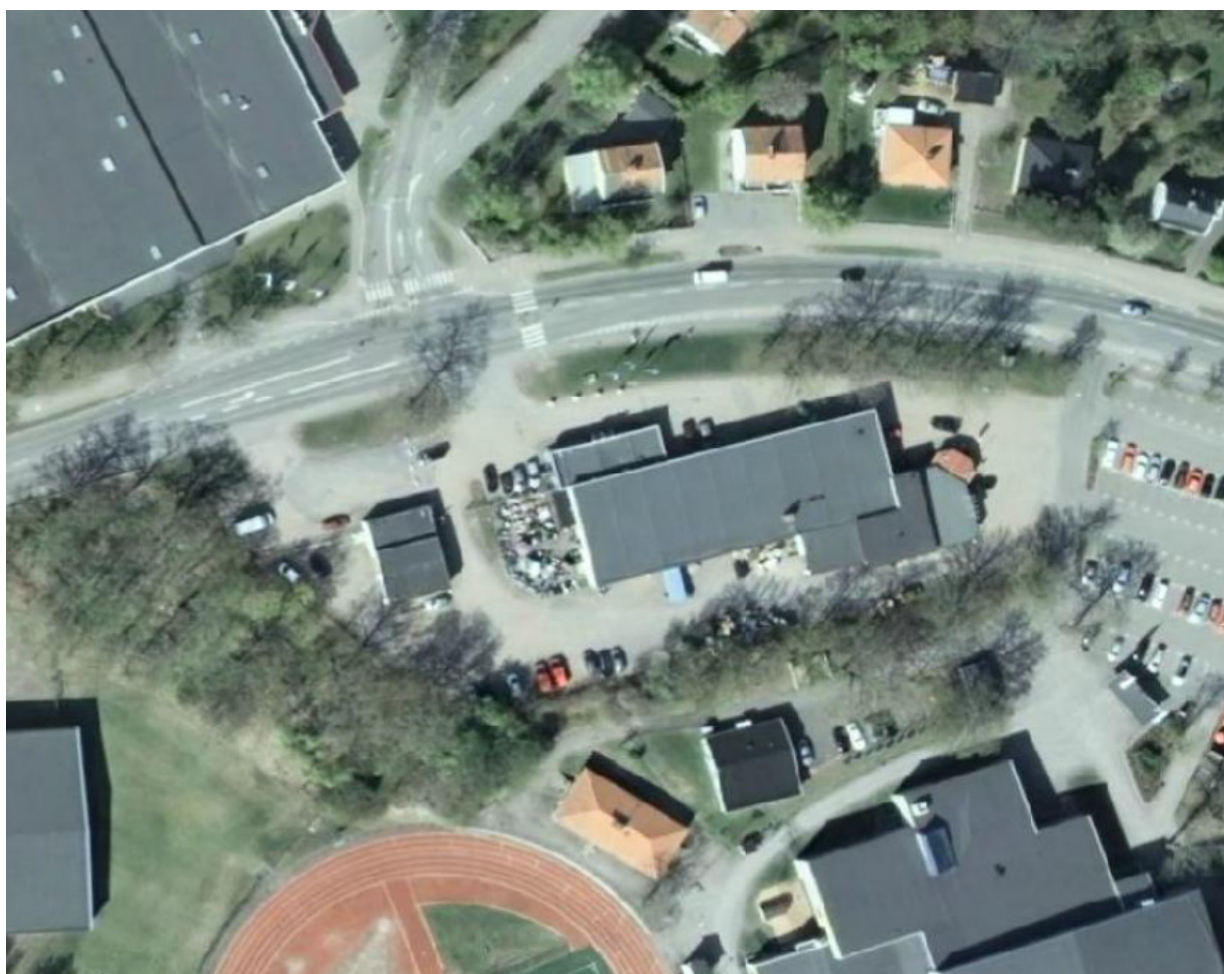
LAGA KRAFT-HANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Ängsknarren 2 och del av Oskarshamn 3:2

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret november 2018



Dnr SBN 2018/000325

Uppdragsbeslut	2018-12-14
Samrådsbeslut	2018-12-14
Granskningsbeslut	2019-04-10
Antagande	2019-06-17
Laga kraft	2019-07-17

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Erik Hjertqvist	Planarkitekt
Katarina Skoglycka	Planarkitekt
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Förordnanden	7
Strandskydd	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	10
Sociala frågor	11
Tillgänglighet	
Barnperspektivet	
 GENOMFÖRANDE.....	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15

INLEDNING

Planområdet ligger längs med Döderhultsvägen som leder in till Oskarshamns centrum från mellersta infarten vid väg E22. Inom fastigheten Ängsknarren 2 finns idag viss handelsverksamhet. Den största byggnaden står sedan våren 2018 tom då JYSK flyttade till det nya handelsområdet ”Snickeriet”.

Fastigheten omfattas av en gällande detaljplan som medger handel och kontor. Detaljplanen vann laga kraft 2017-01-12 och genomförandetiden pågår fortfarande. För att i framtiden göra det möjligt att uppföra sport- och idrottsanläggningar inom fastigheten upprättas nu en ny detaljplan där användningen idrottsändamål adderas till handel och kontor.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

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 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.

DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard- eller utökat förfarande. Planförordena 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.

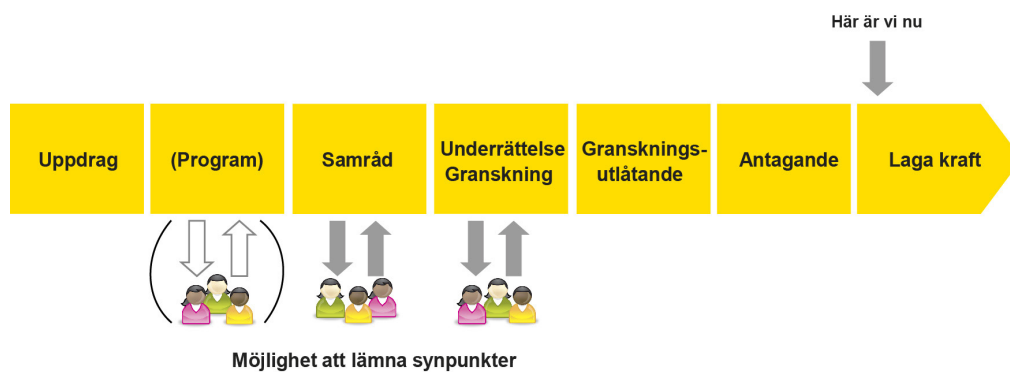
Granskning

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprövning av samhällsbyggnadsnämnden. Har däremot 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

Planens syfte är att möjliggöra idrottsändamål utöver redan planlagda användningarna som är handel och kontor inom hela planområdet. Vidare är syftet att öka byggrätten samt fortsätta att skydda de ekar som finns inom planområdet. Den trafiklösning som finns i gällande detaljplan avseende in- och utfart samt parkering avses behållas i den nya detaljplanen.

LÄGE OCH AREAL

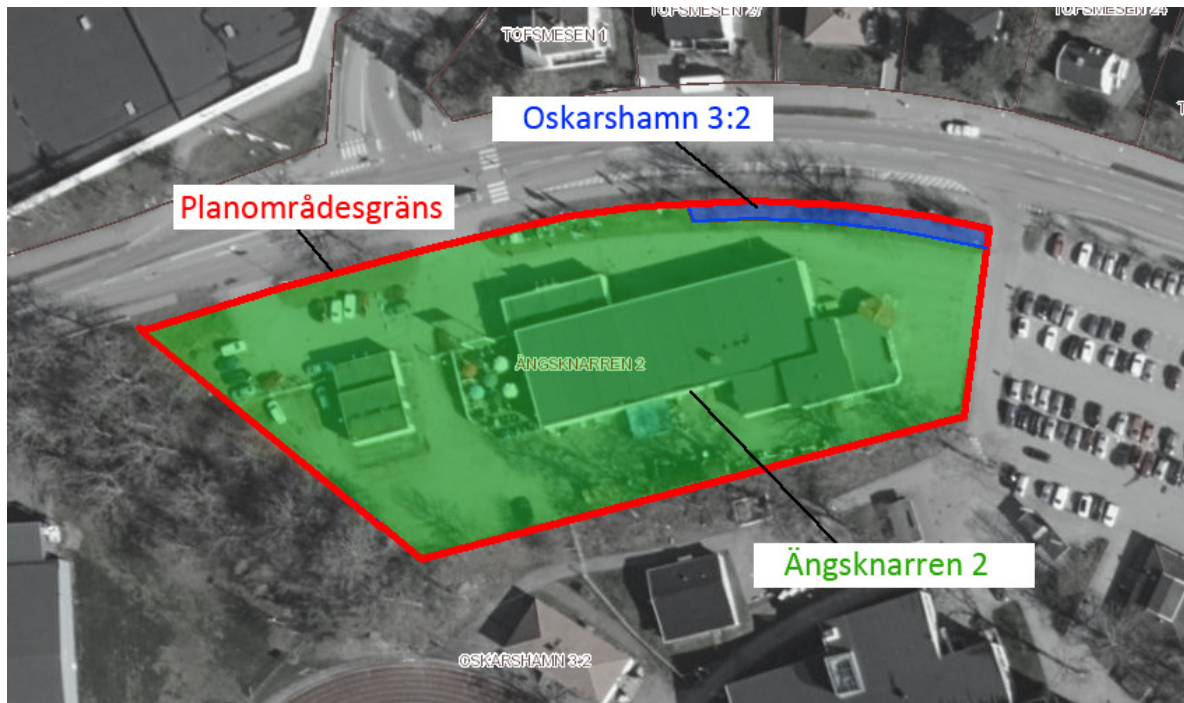
Planområdet är beläget i västra delen av Oskarshamn, utmed Döderhultsvägen. Planområdet gränsar i sydost till Arena Oskarshamn och i väst till Oskarshamns tennisklubb. Norr om planområdet, på andra sidan Döderhultsvägen, gränsar Ica Maxi Stormarknad och privat villabebyggelse. Totalt omfattar området cirka 7000 kvm. Det nya planområdet skiljer sig något i västra

delen jämfört med gällande detaljplan då en smal remsa tillhörande Oskarshamn 3:2 inte omfattas av den nya planen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Ängsknarren 2 ägs av Fastokraten AB och fastigheten Oskarshamn 3:2 ägs av Oskarshamns kommun.

Oskarshamns kommun har kommit överrens med Fastokraten AB om att förvärva Ängsknarren 2 och blir då ägare till hela planområdet.



Planområdet markerat med röd gränslinje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

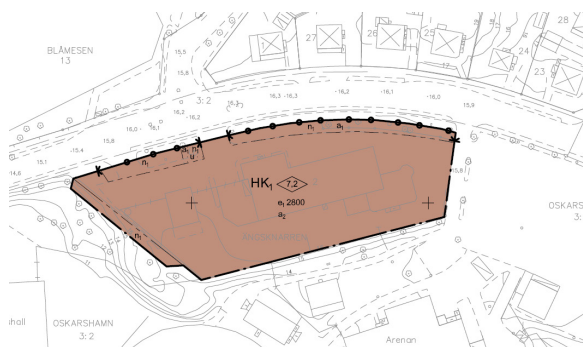
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området anges som utvecklingsområde i Översiktsplan 2000 för Oskarshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2003-03-10.

I Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad, antagen 2014-02-10 föreskrivs ett halvex-ternt handelsområde som ges utrymme att växa fram runt den mellersta trafikplatsen. Området ska även fungera som ett komplement till stadskärnan och avser att behålla köpkraft inom kommunen. Att utveckla stråket (Döderhultsvägen) mellan centrum och nya handelsplatsen Snickeriet anses prioriterat i översiktsplane-ringen.

DETALJPLANER

En detaljplan, A 5011, för det aktuella området vann laga kraft i januari 2017. Genomförandetiden pågår. Planen anger handel och kontor.



Nu gällande detaljplan.

FÖRORDNANDEN

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-12 § 234 att kommunkontoret får i uppdrag att utreda möjligheterna att ge Brunnsparken ett förstärkt skydd mot exploatering. Vidare att bevarande-värda ekar ska märkas och skyddas i detaljplan.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen berörs inom planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Vid cirkulationsplatsen väster om planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en obestämd boplat. Även nordost om planområdet finns en fornlämning övrig kulturhistorisk lämning i form av en förhistorisk gravanläggning.

Enligt kulturminneslagen råder anmälningsplikt om fornlämningar påträffas inom området.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats i samband med val av planförfarande. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medfölja planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består till största delen av hårdgjord yta. Längs med Döderhultsvägen i områdets norra del finns ett antal bevarandevärda ekar. Längs med Döderhultsvägen finns även en remsa grönyta som avskiljer handelsytan från cykelvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En naturvärdesinventering (se vidare bilaga A) gjordes i samband med tidigare detaljplan för att redogöra för vilka bevarandevärda ekar som finns inom planområdet samt hur de bör hantearas.

De bevarandevärda ekarna som finns inom planområdet säkerställs genom en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU geologiska kartor består jordarten inom området av morän. Planområdet ligger högt (cirka +16 meter över nollplanet) och marken sluttar ner mot omkringliggande områden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda. En markremsa i norra delen av planområdet, med undantag för de ytor där in- och utfart är placerade, skall möjliggöra infiltration av dagvatten vilket säkerställs genom planbestämmelse.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

EU:s vattendirektiv (ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den ”status” en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Döderhultsbäcken som mynnar i Inre Oskarshamnsområdet.

Den ekologiska statusen för Döderhultsbäcken är otillfredsställande medan den kemiska ytvattenstatusen är god. Urban markanvändning inklusive dagvatten anges stå för ca 7 % av belastningen av fosfor. Inre Oskarshamnsområdet har idag måttlig ekologisk potential och ej god kemisk ytvattenstatus till följd av bland annat äldre industriutsläpp

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt då ingen ny yta ska hårdgöras. Bestämmelse om att utvalda ytor ska möjliggöra infiltration av dagvatten bibehålls i den nya planen. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Trafikökningen bedöms inte bli betydande med idrottsändamål som markanvändning. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att MKN för buller eller luft överträds.

Förorenad mark

På planområdet finns ett registrerat objekt i den nationella databasen över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet.

Inom aktuellt område har en drivmedelsstation samt en bilverkstad tidigare varit verksamma.

Området vid den tidigare drivmedelsstationen

är tidigare undersökt i två steg, 2005 och 2008. Undersökningarna visade på förhöjda värden av ämnen kopplade till petroleumkolväten, vilket ter sig naturligt med hänseende till tidigare verksamhet. Undersökningarna ledde till sanering av marken omkring före detta drivmedelsstationen 2009. Totalt transporterades 397 ton jord bort som ansågs förorenad med värden över Naturvårdsverkets MKM.

Söder om den före detta bilverkstaden finns en äldre oljetank vilken ej längre nyttjas. Denna har förmodligen använts för lagring av brännolja för uppvärmning av fastigheten. Oljetanken sanerades 2014.

2014 genomfördes den senaste markundersökningen inom planområdet. Denna bifogas till planhandlingarna. Samtliga analyserade parametrar understiger såväl MKM som KM i denna markundersökning.

I samband med en eventuell rivning av byggnad kan är det aktuellt med kompletterande provtagning avseende föroreningar då dessa ytor inte kunnat undersökas än.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (se vidare bilaga B) 2015. Analysresultaten visar att inga analyserade ämnen överstiger känslig markanvändning.

Marken under byggnaderna gick dock inte att undersöka, detta regleras istället genom planbe-

stämmelsen a₂ som innebär att startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpes.

De i plankartan redovisade markanvändningområdena HKR ska minst saneras till nivå MKM.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Planområdet ligger ca. 16 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inga bostäder finns eller planläggs inom planområdet. Idagsläget förekommer begränsad verksamhet inom planområdet i form av en butik som säljer djurtillbehör. I den dominerande byggnaden inom området huserade tidigare Jysk (fram till våren 2018), men idag står byggnaden tom. Även den tidigare byggnaden som huserade en biluthyrningsfirma står idag tom.

I direkt anslutning till planområdet ligger Oskarshamns stora idrottskluster. Här finns tennishall, squashhall, simhall, ishockeyarena, friidrottsanläggning och fotbollsarena.

Idag upptar befintliga byggnader inom planom-



rådet en byggnadsarea på cirka 1650 kvm och byggnadshöjden på befintlig byggnation ligger på 4-5,5 meter.

Befintlig byggnation bedöms inte ha några stadsmässiga eller kulturhistoriska kvaliteter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen möjliggör en utökning av idrottsklustret i och med att användningen R₁ - Idrottsanläggning läggs till på plankartan. Exploateringsgraden ändras från idag tillåtna 2800 m² bruttoarea till 3200 m² byggnadsarea. Tillåten höjd ändras från byggnadshöjden från 7,2 m till 11 mnockhöjd. Möjligheterna till handel och kontor inom planområdet behålls.

Park och naturmiljö

En naturvärdesinventering från 2014 visar att områdets främsta naturvärden finns i slänten i den västra delen där det bland annat finns bevarandevärda ekar. Dessa ligger utanför aktuellt planområde. Även längs med Döderhultsvägen i områdets norra del finns ett antal bevarandevärda ekar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

De bevarandevärda ekarna som finns inom planområdet säkerställs genom en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet gränsar i norr till Döderhultsvägen som klassas som infartsgata i Oskarshamns biltrafiknät med ett flöde på ca 8700 fordon/dygn. Det finns i praktiken idag tre stycken infarter till planområdet.

En i nordväst som fungerat som infart till biluthyrningsverksamheten, en mitt emot infarten till Ica Maxi i norr samt en i nordost som även

fungerar som infart till Arena Oskarshamn.

I gällande detaljplan har samtliga infarter till planområdet behållits, den västra infarten har dock flyttats något västerut.

I och med den planerade expansionen på fastigheten Blåmesen 13 m.fl. (Ica Maxi Stormarknad) kan det innebära en trafikökning på Döderhultsvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Några förändringar avseende trafiklösningar jämfört med gällande detaljplan föreslås inte.

Kollektivtrafik

Hållplatsen för buss i linjetrafik finns lokaliserad ca 20 meter norr om planområdet

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen innebär inga förändringar avseende kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

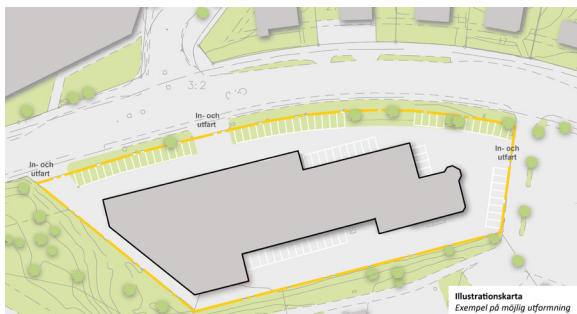
Parkering sker på den egna fastigheten. Idag finns drygt 30 parkeringsplatser inom planområdet. Varutransporter sker idag via den norra infarten mitt emot Ica Maxi Stormarknad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Som riktmärke kan anges att parkeringsnormen för handelsändamål är 25-30 platser/1000 m² butiksyta beroende på typ av försäljning.

Illustrationen nedan visar exempel på hur planområdet kan disponeras avseende byggadsyta, parkeringar och in- och utfarter. Varutransporter planeras här ske via den nordvästra in- och utfarten och leds ut via den nordöstra. På så vis sker så liten störning som möjligt på besökande av området.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Området är idag försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Befintliga kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten går från Döderhultsvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten, avlopp- och dagvattenätet.

Befintliga VA-ledningar för Oskarshamns kommun säkras inom planområdet genom u-område.

Marken i väst samt norr inom planområdet skall möjliggöra infiltration av dagvatten vilket säkerställs genom planbestämmelse.

El, tele och opto

Oskarshamn Energi svarar för elförsörjningen i området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär ingen förändring gällande elförsörjning, tele eller kommunikation.

Avfall och värme

KSRR svarar för avfallshanteringen i området. Verksamheternas avfall förvaras i dagsläget i södra delen av planområdet.

Fastigheten är ansluten till Oskarshamn Energi AB:s fjärrvärmenät.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga större förändringar sker gällande avfall.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. 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.

I Agenda 50, FN:s konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning, finns verktyg för genomförande.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska ”alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn”. Som en del i att uppnå detta har en checklista tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

I checklistan tydliggörs följande frågor och svar:

- Hur berör detaljplanen barn och ungdomar nu och i framtiden?

I detaljplanen föreslås att befintligt idrottskluster kan växa. Detta innebär bättre möjligheter till fritidsaktiviteter.

- Innebär detaljplanen att barns och ungas bästa sätts i främsta rummet?

Planområdet har goda kommunikationsmöjligheter och ligger centralt i Oskarshamns stad. Det är ett strategiskt område att utveckla för idrottsändamål vilket underlättar barns möjligheter till fritidsaktiviteter.

- Får barn och unga fått uttrycka sin mening under planprocessen?

Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmän granskning under det som kallas samråd och granskning. Planhandlingarna finns då tillgängliga digitalt på hemsidan och uppsatta på anslagstavla i bland annat Oscarsgymnasiets entré och Kulturhusets entré. Ungdomsrådet är med på sändlistan när detaljplanen skickas ut på samråd och granskning.

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	jan 2019
Granskning	apr 2019
Antagandeprövning	sep 2019

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Uppförande av byggnader enligt byggrätt inom kvartersmark, iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. utfart, infart, parkeringsplatser, etc.) ansvarar och betalar berörd fastighetsägare för. Flytt av den nordvästra utfarten bekostas av den som initierar flytten.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för planområdet.

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas möjlighet att överföra kommunalt ägd mark från fastigheten Oskarshamn 3:2 via fastighetsreglering till Ängsknarren 2. Den nordöstra delen längs med Döderhultsvägen omfattar cirka 199 kvm.



Ledningsrätt

Ledningsrätt bildades i förrättning 1989 avseende befintliga spill-, vatten- och dagvattenledningar. Dessa är belägna inom området i detaljplanen som betecknas med u.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i samband med denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten, avlopp- och dagvattenätet.

Befintliga VA-ledningar för Oskarshamns kommun säkras inom planområdet genom u-område.

göra inom planområdet och redovisas därför inte här.

El och tele

Befintliga anläggningar ska så långt som möjligt bevaras i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten. Skanova och Oskarshamn Energi AB har kabelanläggningar inom planområdet.

Fjärrvärme

Servisledning för fjärrvärme finns inom planområdet till befintlig byggnad.

Tekniska utredningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts. Analysresultaten visar att inga analyserade ämnen överstiger känslig markanvändning. Marken under befintliga byggnader har inte varit möjliga att undersöka.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan sökanden och Samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun. Kostnaden för upprättande av detaljplan faller på sökanden. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsgivning.

Utgifter

Fastighetsreglering ca 50 000 kr.

Genomförandekostnader och/eller inkomster i övrigt är helt beroende av vad kommunen avser

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planområdet ligger centralt i Oskarshamn och är i kommunens översiktsplaner utpekade som en del av ett utvecklat centrumområde för handel. Tillgängligheten genom kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är redan idag god och planeras bli förbättrad.

Detaljplanen ger möjligheter för Ängsknarren 2 att, utöver möjligheterna för ökad handel och kontor som redan finns med nu gällande detaljplan, ha idrottsändamål inom fastigheten.

Kommunens idrottskluster med flera olika idrottsanläggningar ligger i direkt anslutning till planområdet och planen innebär således en möjlighet till utveckling av idrottskustret och idrottsutövandet i kommunen.

Detaljplanen möjliggör också att - i kombination med idrottsändamål och kontor eller som alternativ till dessa användningar - att befintligt handelsområde utökas.

Planområdets läge bedöms strategiskt för såväl handel som idrottsändamål och ett genomförande skulle innebära en utveckling av Oskarshamns centralort.

Planen medger en större byggnation än vad som finns på platsen i dagsläget. En större byggnadsvolym kan ha viss påverkan på stadsbilden men möjligheterna att skapa nya ändamålsenliga och moderna byggnader som tillför stadsbildens kvalitet överväger riskerna. Med generös byggrätt möjliggörs ett ökat idrottskluster med följder som rikare och utvecklade fritidsmöjligheter för invånarna. Om planen genomförs med handel som primär användning ökar möjligheten att skapa ändamålsenliga och över tid hållbara handelsytor med den ökade byggrätten. Oavsett användning ska parkeringsbehovet lösas inom egen fastighet.

De generella negativa konsekvenser som ökad etablering av handel kan innebära i form av ökad biltrafik, utarmning av centrumhandel och svår-

righeter för icke bilburna kunder att dra fördel av etableringen är i detta fall mildrande.

Genomförandet beräknas kunna ske utan att trafikmängden ökar mer än marginellt. Planen innebär även ett förbättrat trafikflöde och förbättrade infartsförhållande jämfört med befintliga förhållanden i och med att den västra utfarten flyttas något västerut.

Planen säkrar värdefulla träd som finns inom planområdet.

