

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Malghult 2:102 m.fl. fastigheter, POD

Kristdala, Oskarshamns kommun

Upprättad i maj 2016, reviderad i september 2018



Dnr SBN 2015-200

Uppdragsbeslut	2015-10-05
Samrådsbeslut	2016-06-14
Granskningsbeslut	2017-06-13
Antagande	2018-10-09
Laga kraft	2018-11-09

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen är upprättad av konsult Dan Johansson. Följande personer har medverkat i planarbetet:

Oskarshamns kommun

Regina Laine	Planchef
Lisa Hjelm	Planarkitekt
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör

Konsult

Dan Johansson

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - utökat planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
Kommunala beslut i övrigt	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet	15
Bebyggelseområden	16
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	17
 GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	19
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
 Bilagor	22

INLEDNING

Industriverksamheten AB POD ligger på industriområdet i norra delen av Kristdala, fastighet Malghult 2:268. Företaget behöver mer mark för att kunna expandera och för att kunna ta emot transporter på ett smidigt sätt. Den enda tillväxtmöjligheten är mot nordöst.

Marken för den möjliga utbyggnaden utgörs i gällande planer av allmän platsmark, parkmark/natur. För att industrins utbyggnad ska vara möjlig måste gällande planer ändras till mark för industri- och kontorsändamål.

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.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista
- Samrådsredogörelse
- Bilagor

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 - UTÖKAT 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 utökat förfarande 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. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla.

Granskning

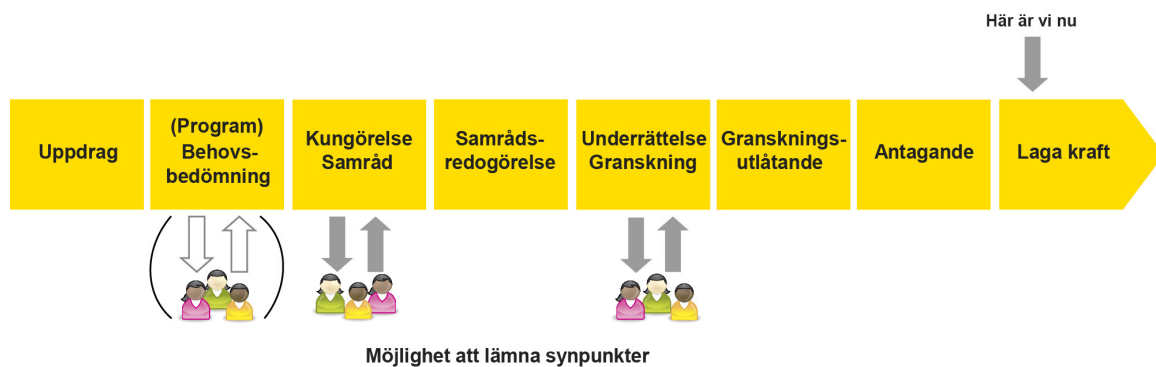
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Därefter 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 går sedan till samhällsbyggnadsnämnden för slutlig antagandeprövning.

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



SYFTE OCH OMFATTNING

Exploatören önskar köpa till mark som är strategiskt viktigt för framtiden. Utökning av industriområdet gör det möjligt att låta chaufförer övernatta i sina bilar inne på området i stället för på Dalbergsgatan.

Företaget önskar även att köpa vändplanen på Dahlbergsgatan för att kunna skapa en bättre vattenavrinning på området, underlätta för inkommande trafik, underlätta för transporter vintertid och skapa förutsättningar till minskad trucktrafik utomhus samt för att skapa förutsättningar för att i framtiden kunna investera i truck med eldrift i stället för diesel.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny mark för industriverksamheter samt möjliggöra för kontor i planområdet.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i Kristdala tätort och omfattar ca 12 150 m². Därav utgörs cirka 10 000 m² av industrimark.



Översiktsskarta

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den nuvarande industrifastigheten som verksamheten önskar att expandera ligger på fastighet Malghult 2:268 och ägs av POD AB. Den mark som planeras för industrins utvidgning i planområdet är del av fastigheterna Malghult 2:207 samt del av 2:102 som ägs av Oskarshamn kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) pekar kommunen inte ut någon särskild användning av området som planeras för industri och kontor.

DETALJPLANER

Föreslagen detaljplan berör följande gällande planer:

- Detaljplan KA 1 som fastställdes 1947-05-29. Berörd del som avses ändras medger allmän plats park/plantering och gata. Genomförandetiden har gått ut.

- Detaljplan KA 3 som fastställdes 1951-04-27. Berörd del som avses ändras medger allmän plats park/plantering. Genomförandetiden har gått ut.

- Detaljplan KA 19 som vann laga kraft 2004-11-12. Berörd del som avses ändras medger naturområde och lokalgata. Genomförandetiden har gått ut.

- För PODs nuvarande industrifastighet gäller detaljplan KA 20 som vann laga kraft 2010-01-07. Medger industri samt industri och kontor inom Malghult 2:268. Genomförandetiden har gått ut.



Detaljplan KA 20.

STRANDSKYDD

Strandskydd råder inte inom planområdet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Anmälningsplikt 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.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

Detaljplanen möjliggör en utveckling av industriverksamhet och går inte emot intentionerna i kommunens gällande översiktsplan. Planområdet ligger i anslutning till befintlig verksamhet och infrastruktur. Totalt sett bedöms planens genomförande inte heller medföra negativa effekter på området.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunens samhällsbyggnadsnämnd beslutade 2015-10-05 om ett planuppdrag. Därefter har kommunen upprättat ett planavtal med AB POD.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Området utgörs av den östligaste delen av en för länge sedan utdikad göl, Dahlbergsgölen. Större delen av gölen har redan tagits i anspråk som industriområde.

Det område som nu är aktuellt, är tätt bevuxet med buskar och småträd, främst gråvide, al och jolster. Markvegetationen domineras av höga örter, främst älggräs samt grova starr- och gräsarter.

Det har inte återfunnits några växtarter eller vegetationstyper som skulle påkalla särskild hänsyn eller skydd. Området är ytterst svårframkomligt och bedöms inte vara av värde för det rörliga friluftslivet.

Tvärs igenom planområdet går idag ett dike som ägs av kommunen. Det är i behov av rensning.



Del av planområdet.



Befintligt dike.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

När planen genomförs kommer markytan att beläggas med grus och asfalt och ett nytt dike kommer att anläggas utmed planområdets norra och östra del.

Landskap

Området innehåller en del träd. De mest utmärkande är några måttligt stora granar och björkar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Träden kommer att avverkas när marken tas i anspråk för industriutbyggnad.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

En insamling av tillgänglig information av markens geotekniska egenskaper har gjorts. Den tillgängliga informationen består av resultat från tidigare gjord geoteknisk utredning utförd av WSP samt resultat av provgrävning i marken. Marken består överst av 0,5-1 meter mossjord. Under den ligger vit lera. Denna lera har tillräcklig bärighet för att kunna bebyggas med industribyggnader. Under leran ligger morän som vilar på berg. Lerans mäktighet varierar från 1-6 meter. Vid provgrävning påträffades inget grundvatten i lerlagret.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Förhållandena är sådana att grundläggning föreslås utföras på följande sätt:

Mossjorden grävs bort ner till leran. Där lös lera ligger i ytan grävs även den bort så man får en schaktbotten av styv lera. Härvid ligger man över grundvattnet. Därefter görs uppfyllnad med bergkross som packas med vibrovält.

Inför varje byggprojekt bör geosondering ske, inte minst för att ta reda på den exakta mängden av mossjord. Kunskap om detta är en förutsättning för att ett byggföretag ska kunna lämna anbud på byggprojektet. Geosondering görs då

på de punkter där det är aktuellt att bygga.

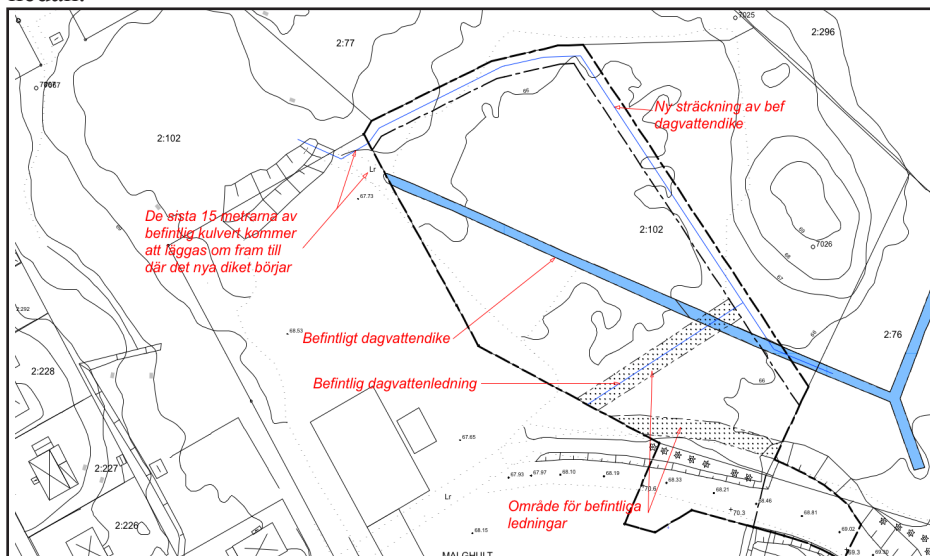
Hydrologiska förhållanden

Området genomkorsas av ett dike avsett för kommunalt dagvatten. Diket är idag igenväxt.

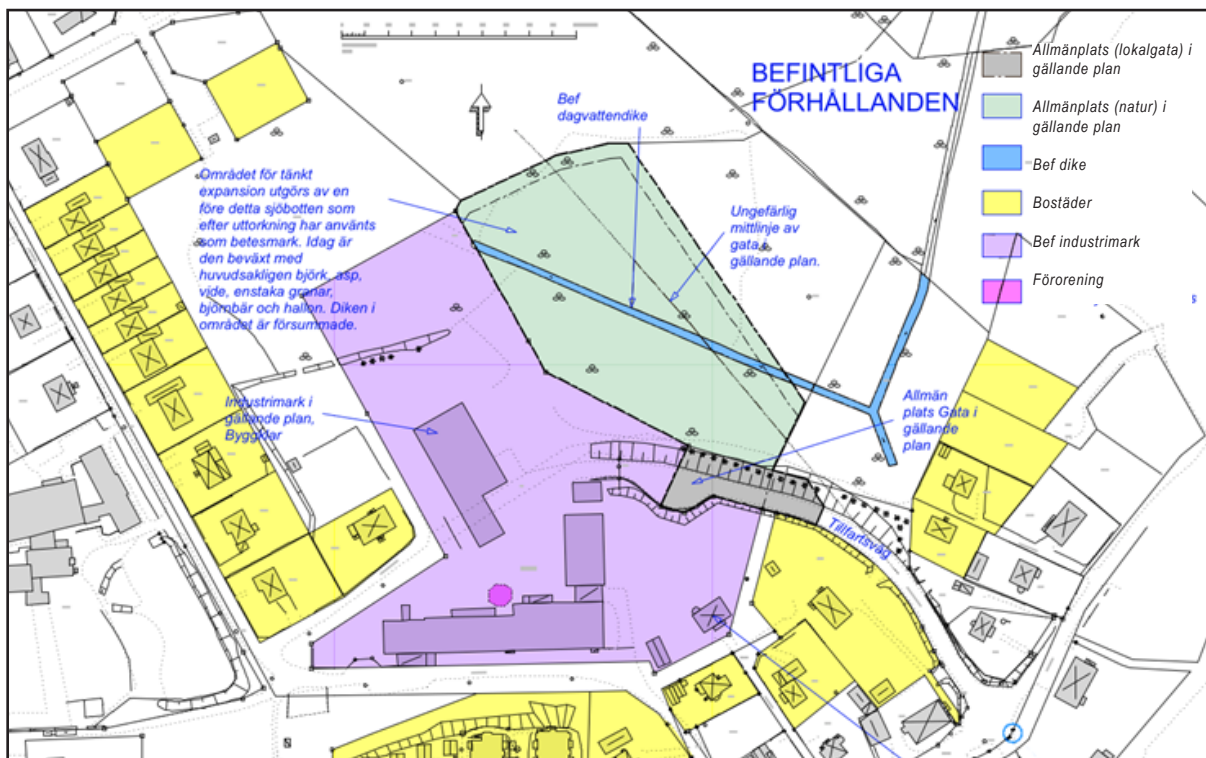
Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Diket som läggs igen kommer att ersättas av ett nytt dike som placeras inom naturmark, se karta nedan.

Det nya diket kommer även omhänderta det dagvatten som kommer att tillföras inom planområdet i och med att andelen hårdgjord yta ökar. De sista 15 metrarna av befintlig kulvert som finns i nordöstra delen av fastighet Malghult 2:268 kommer att läggas om fram till där det nya diket börjar.



Kartan nedan visar hur diket i planområdet ser ut idag, samt ny sträckning av diket.



Kartan ovan visar placeringar av de olika befintliga förhållanden som finns i och omkring planområdet.

Diket som läggs igen kommer att ersättas av ett nytt dike som placeras inom naturmark, se karta nedan.

Befintliga förhållanden

Kartan på sidan 9 visar läge för det inte längre aktuella vägreservatet, allmän plats grönområde i gällande detaljplan, läge på det befintliga dagvattendiket, läget på den befintliga vändplanen på Dahlbergsgatan, läget på det område med rester av trikloretylen som är under utredning och befintliga intilliggande bostäder.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status 2015. Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten.

Den vattenförekost som är berörd av planförslaget är Virån, som idag har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Viråns avrinningsområde påverkar i sin tur Hummeln som idag har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten

Inom planområdet rinner idag ett öppet dike som är i behov av rensning. Det aktuella diket leder till Virån som mynnar i Hummeln. Hummeln har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Omläggningen av befintligt dagvattendike innebär ingen ändrad påverkan på miljön. Det nya diket blir liksom det gamla öppet, vilket är positivt ur miljösynpunkt. Genom att planen ger möjlighet till större takytor och hårdgjorda markytor kommer planen att generera mer dagvatten totalt. Eftersom dagvattnet rinner till ett öppet dike och sedan vidare genom våtmark innan det når recipienten hinner det renas på vägen.

Den påverkan på miljön som dagvatten från

planområdet kan orsaka beror på dagvattnets kvalité och hur vattnet påverkas på sin väg från planområdet till recipienten. För att inga olägenheter ska uppkomma gäller det att se till att dagvattnet inte är förorenat genom förebyggande åtgärder eller att rena det innan det når recipienten.

Förebyggande åtgärder: Risker med utsläpp av vatten från verksamheten inomhus finns med i företagets miljöcertifiering. Enligt den kan brunnar tätas inomhus om ett olycksfall skulle inträffa varigenom eventuellt förorenat vatten hindras från att lämna byggnaden.

Beträffande risker för olycksfall utomhus behandlas även detta i miljöcertifieringen. Enligt den finns rutiner för att förhindra att eventuella kemikalier, hydraulolja, diesel, släckvatten rinner ut i dagvattennätet.

Detta innebär att det finns rutiner, kunskap och utrustning som säkerställer att dagvatten som kommer från tak eller asfaltytor inte innehåller miljöfarliga ämnen. Rutinerna avser insatser av personalen såsom täckning av dagvattenbrunnar med lock, uppsamling med kärl, utläggning av filtmatrö, fysiska skydd av känsliga objekt, mm. Rutinerna baseras på certifieringens riskanalys.

Vid eventuell brand finns rutiner som innebär att dagvattenbrunnar kan täckas med lock. Certifieringen innebär även utbildning och träning av personalen så att skyddsåtgärderna kan utföras vid en eventuell olycka.

Dagvattnets väg från planområdet till Hummeln (recipienten):

Vattnets väg från planområdet till Hummeln är gynnsam ur miljösynpunkt. Vattnet rinner till övervägande del i öppna diken (bilaga 2).



Se bilaga 2.

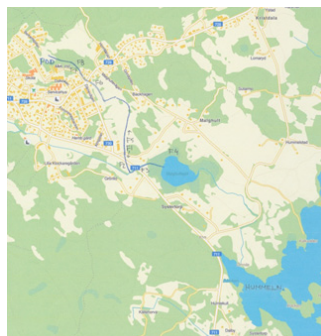
Dagvattnet är bara kulverterat där det går genom bebyggelsen sydsydöst om planområdet och när det korsar väg 711. När vattnet runnit ut ur samhället kommer det först till Malghultegöl. Innan det når gölen rinner det genom våtmark. Även dagvatten från andra delar av samhället rinner till Malghultegöl. Från gölen leds dagvattnet vidare genom ett öppet vattendrag till Hummeln.

Malghultegöl är potentiellt förorenad, vid inventering av förorenade områden har man noterat att det finns förhöjda halter av främst kadmium samt ett stort upplagrat förråd av fosfor i gölen. Spridningsförutsättningarna av metallerna från sedimenten bedöms vara små. Objektet ligger i branschklass 2. Objektet har inte riskklassats enligt MIFO.

Kommunen arbetar löpande med att undersöka och åtgärda förorenade områden. När det gäller Malghultegöl handlar det om en gammal förorening där uppgifter om kadmiumförorening grundar sig på en utredning från 1985 då sjön visat kraftiga tecken på övergödning, med algblooming och igenväxning. I samband med denna utredning noterades också att det finns förhöjda halter av kadmium i bottensedimenten i gölen.

I samband med arbetet att ta fram ett nytt vattenskyddsområde för Hummelns ytvattentäkt har även frågan om Malghultegöl ingått. Malghultegöl har i och med detta bedömts vara en riskkälla för Hummelns vattentäkt. Två övervakningsstationer en uppströms och en nedströms Malghultegöl finns där provtagning sker fyra gånger per år enligt kommunens kontrollprogram. Där ingår provtagning av metaller.

Dagvattendiket visas på bilagda foton (Fotopunkterna finns markerade på bilaga 3).



Se bilaga 3

På foto 1 ser man diket nere vid väg 711 strax väster om ortens reningsverk. Diket har svag lutning som innebär att vattnet rinner sakta, vilket är gynnsamt för förmågan till rening.

På foto 2 ser man diket söder om väg 711 där det möter ett annat dagvattendike som går längs andra sidan av vägen.

På foto 3 ser man diket när det leder bort mot Malghultegöl. Även här har diket svag lutning. Innan det når gölen passerar det en hart när ogenomtränglig sumpskog med täta videsnår.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

På foto 4 ser man Malghultegöl. Gölen har kraftig växtlighet vilket leder till att det tar tid för vattnet att passera gölen.



Foto 4

På foto 5 ser man diket söder om reningsverket när det kommer uppifrån samhället.



Foto 5

På foto 6 ser man diket där samhällets bebyggelse slutar. Där har diket en starkare lutning men gynnas av att dikesbotten är ojämn och innehåller stora stenblock som ger förutsättningar för omrörning och därmed syresättning.

På foto 7 och 8 ser man diket uppe vid planområdet. Där är diket flackt och omgivet av kraftig växtlighet.

Genom att dagvattnet rinner i öppna diken lång väg och genom myrmarken vid gölen sker en rening under vägen. Den långa sträckan ger också möjligheter för räddningstjänsten att agera vid händelse av olycka. Vattnets väg genom gölen är även det gynnsamt för Hummeln eftersom gölen i princip kommer att fungera som LOD-magasin.



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Buller

Det buller som härrör från verksamheten idag består av ljud från fläktar och i någon mån pressar samt ljud från bilar som kör till och från industriområdet. En del transporter sker på så sätt att chaufförer kommer på tider när verksamheten ligger nere och i de fallen övernattar chaufförerna i sina bilar till dess att verksamheten startar kl. 07.00 på morgonen. Ljud från fläktar bedöms inte överstiga naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden och ljudet bedöms inte heller öka i framtiden på grund av detaljplanens utbyggnadsmöjligheter. Detaljplanen gör det möjligt att låta chaufförer övernatta i sina bilar inne på området i stället för på Dalbergsgatan. Nya byggnader och körytor hamnar längre bort från bostäder än nuvarande situation. Transporterna bedöms öka marginellt.

Idag kommer ca 5-10 varubilar per dag. En eventuell ökning av varubilar vägs upp av att befintlig köbildning av lastbilar på Dahlbergsgatan upphör, detta då fordonen kan ställa sig längre in på den nya kvartersmarken som ligger längre från bostäderna. Närmsta bostadhus ligger ca 50 meter från planområdet.

Industri med plåtbearbetning inomhus har ett skyddsavstånd på 50 meter, vilket inte underskrids. Höjdförhållandena med skyddande släntr mot buller, mellan befintligt planområde och bostäder mot sydöst, är gynnsamt ur bullersynpunkt.

När Dahlbergsgatan byggdes om gjordes en indikation av bullervärden av samhällsbygg-

nadskontorets miljöavdelning. I utredningen bedömdes huruvida Naturvårdsverkets riktvärden för buller skulle riskera att överskridas för de bostäder som ligger intill industrin genom att Dahlbergsgatan byggdes om och fick sin nuvarande sträckning. Slutsatsen av utredningen var att riktvärdena inte riskerar överskridas på grund av den begränsade trafiken i området.

Den aktuella planen innebär att industrins verksamhet kan utökas. För att säkerställa att detta inte ger kumulativa effekter införs som en extra skyddsåtgärd att ett område i södra delen av planområdet får en bestämmelse med följande lydelse:

”m” - Verksamheten ska anordnas så att bullernivån vid fasad inte överstiger 50 dBA dagtid (06-18), 45 dBA kvällstid (18-22) såväl som lör-, sön- och helgdag (06-18) samt 40 dBA nattetid (22-06).

Detta med utgång i Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller i tabell 1 på sidan 8, se bilaga 6.

En bullerutredning har utförts av Torbjörn Appelberg, Soundcon, bilaga 7. Bullerutredningen visar vilka ljudkrav som skall ställas på nya ljudkällor (fläktar och dyl.) inom planområdets olika delar för att inte riktvärdena i ovanstående skall överskridas.

Rapporten redovisar ljudkrav i form av ljudtrycksnivåer på 10 meters avstånd som kan användas vid upphandling/inköp av nya installationer och vid projektering. Bilaga 6

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06-18)	Leq natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Luft

Mätningar av luftkvaliteten har inte utförts i området. Sannolikt klaras miljö kvalitetsnormerna för NOx och partiklar enligt IVL och Luftvårdsförbundet i Kalmar Län.

Planförslaget kommer inte att medföra ökad trafik, utan ger lastbilschaufförerna möjlighet att ställa sina bilar inne på verksamhetsområdet för smidigare lastning och övernattning.

Förorenad mark

Planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenat. Inga verksamheter som kan antas ha medfört föroreningar har legat på platsen. Vid befintlig industri, utanför aktuellt planområde, finns mark med rester av trikloretylen. En utredning är gjord av grundvattnet vid och omkring föroreningen. Den sammanfattande bedömningen är följande:

Sammanfattningsvis bedöms inte påträffade föroreningar medföra några oacceptabla hälsorisker. Grundvattnet används inte som dricksvatten och uppmätta halter i inomhusluften understiger med marginal tillämpade riktvärden. Även beräknade halter i inomhusluft, utifrån maxhalter i grundvatten och porluft, indikerar att det inte förekommer oacceptabla hälsorisker. Det bör noteras att mätningar av halter i inomhusluft endast genomförts vid ett tillfälle.

Det bedöms inte förekomma några oacceptabla miljörisker. Utbredningen av föroreningen är inte helt utredd men en oacceptabel spridning till ytvatten bedöms som osannolik med tanke på förekommande föroreningshalter och avståndet till närmaste större ytvatten.

Följande slutsatser och rekommendationer skrivs i utredningen:

Utifrån genomförda undersökningar (bilaga 1) och beräkningar bedöms inte påträffade föroreningar i grundvattnet medföra några oacceptabla miljö- eller hälsorisker med nuvarande markanvändning. Det bedöms inte föreligga något åtgärdsbehov.

Påträffade föroreningar bedöms inte vara något

hinder för den planerade utbyggna, den norr om befintligt verksamhetsområde.

Mätning av halter i inomhusluft i befintliga lokaler har endast genomförts vid ett tillfälle. Kloretrade alifater har påträffats, men i låga halter. För att säkerställa att uppmätta halter är representativa för inomhusluften över tid, föreslås kompletterande mätningar av inomhusluften. Förslagsvis 3 ggr med ca 6 månaders mellanrum. Visar även de kompletterande mätningarna på halter som inte medför oacceptabla hälsorisker bedöms inga fler provtagningar behövas.

En översiktlig markundersökning gjordes i augusti 2018 av Structor Miljö Öst AB, se bilaga 9. Markundersökningen visar att fastigheten Malghult 2:102 har låga halter av analyserade ämnen. Samtliga ämnen visar på halter långt under jämförvärde för aktuell markanvändning. Resultatet av undersökningen föranleder ingen ytterligare undersökning av jorden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ärendet rörande trikloretylenet utanför planområdet fortskrider oberoende av detaljplanen och påverkar inte planförslaget.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde vad avser radon.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Mätning av radonvärden bedöms inte nödvändigt eftersom planen inte innehåller bostäder.

Störningar

Företagets verksamhet innefattar plåtformning och kompletterande vidareförädling samt verktygstillverkning och svetsning. Denna verksamheter bedöms inte vara störande för omgivningen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Företagets verksamhet är anmäld till Miljönämnden som ett C-objekt för industriverksamhet. Planförslaget innebär ingen nämnvärd ökning av störningar. Olägenheter med sovande chaufförer i lastbilar på Dahlbergsgatan kan upphöra.

RISK OCH SÄKERHET

Risk för skred, högt vattenstånd eller översvämning finns inte.

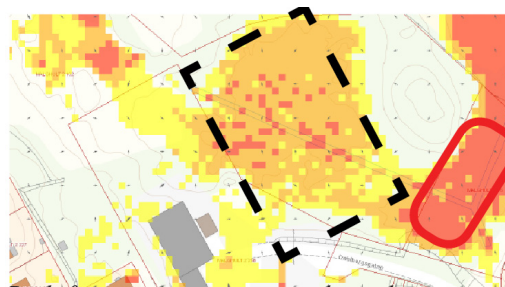
Företaget har inga insatsvaror och tillverkar inga produkter som kan klassas som farligt gods. I miljöanmälan ingår att företaget utför trumling och hanterar hydraulolja. Den vara som kan innebära risk är gasflaskor som förvaras i lokalerna. Ytbehandling eller målning utförs inte.

Företaget är certifierat enligt ISO 14001 och har därför rutiner för hantering av material, processer mm. som kan innebära risker.

Enligt skyfallsanalys gjord av DHI Sverige AB, så ligger delar av planområdet inom riskzonen för tillfälliga översvämningar vid så kallat hundraårsregn.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen innebär ingen nämnvärd ändring vad gäller risk och säkerhet. Nu pågående verksamhet kommer att fortsätta som tidigare men med större område och med bättre körytor. Då planområdet kommer grävas ur och fyllas på nytt planläggs marken så att dagvattnet rinner ner i det nya diket. Diket planläggs i planområdets norra och östra del och bidrar till minskad risk för översvämning. Planområdet gränsar i sydöst även till ett område där risken för översvämning är större än i planområdet. Denna yta är planlagd för natur och markerad med röd ring på bilden nedan.



Risk för översvämning, röd markering.

Räddningsinsatser

Vid planering av byggnader och uppställningsplatser är det viktigt att tänka på framkomligheten för Räddningstjänstens fordon.

Vad gäller släckvattenförsörjning är ett riktvärde att räddningstjänsten ska nå bebyggelse med max ca 150 m slang från närmsta brandpost. (Bilaga 4 visar var det finns befintliga brandposter i området).



Bilaga 4

På kartan nedan (bilaga 5) redovisas de delar av planområdet som inte nås med 150 m långa slangar från befintliga brandposter. Där måste släckvatten tas från Räddningstjänstens tankbilar.



Bilaga 5

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen innebär att planområdet kan användas för industri- och kontorsändamål. Utökningen av verksamheten möjliggör för att fler kan anställas på företaget. Expansionen ger även möjligheter att förbättra arbetsmiljön och skapa ett mer effektivt nyttjande av resurser vid på- och avlastning samt att tillskapa ytterligare utrymmen för lagerhantering.

Byggnadstyp och gestaltning

Företagets befintliga byggnader har ett varierat formspråk, typiskt för normal industriarkitektur.



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Det finns inte skäl att införa speciella utformningsregler rörande byggnaders utformning inom planområdet utöver de allmänna regler som gäller enligt plan och bygglagen. Utform-

ningen styrs av funktionella krav från industrins sida.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området trafikmatas från vändplanen på Dahlbergsgatan som gränsar till verksamhetsområdet för AB POD.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär att vändplanen i gällande detaljplan flyttas österut. Den nya vändplanen har redan byggts med stöd av ett bygglovsbeslut. Den nya vändplanen planläggs i detaljplaneförslaget som gata.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplats för anställda och besökande finns söder om företagets nuvarande byggnader. Transporter av varor sker via Dahlbergsgatan. I allmänhet kommer cirka 5-10 varubilar per dag. Idag händer det att lastbilar med övernattande chaufförer står uppställda på Dahlbergsgatan.



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen ger möjligheter, om behov skulle uppstå, att ordna fler p-platser för personal inne på fabriksgården. Utökning av industriområdet ger goda förutsättningar för att ta emot lastbilar inne på industrifastigheten. Detaljplanen ger möjligheter att få bort lastbilar med övernattande chaufförer från gatan som istället kan flyttas in på industriområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

I planområdet finns dagvattenledningar och spillvattenledningar. Området genomkorsas även av ett kommunalt dagvattendike.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Enligt planförslaget kommer en del av de befintliga ledningarna att hamna på industrimark. Dessa säkerställs genom att redovisas som så kallat u-område.

Det befintliga dagvattendiket leds om i ny sträckning längre österut. Det nya industriområdets dagvatten leds till nämnda dike.

El och tele

Inga kraftledningar eller betydande teleledningar finns inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen innebär inga förändringar vad gäller el och teleledningar.

Avfall och värme

Företaget har avtal med Stena Metall och Stena Recycling. Dessa företag tar hand om allt avfall från företaget. Dessutom har företaget ett kärl för matavfall. Företaget har inget behov av det kärlet. Kärlet sköts av kommunen. Hushållsavfallet hanteras ej i samma kärl som verksamhetsavfallet.

Befintliga byggnader uppvärms med olja. På sikt kan uppvärmning med träflis eller pellets bli aktuellt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen innebär inga förändringar vad gäller avfall och värme.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09 och 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.

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.

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.

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. Genomförandedelen är en del av planbeskrivningen som inte har någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR Beräknad tidplan

Samråd	september 2016
Granskning	juli/augusti 2017
Antagandeprövning	oktober 2018

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

Oskarshamns kommun är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet betecknat NATUR och GATA.

Avtal

Avtal om köp av industrimark kommer att utarbetas parallellt med denna planprocess. Kommunen har börjat skissa på ett köpeavtal. Köpet slutförs när planprocessen är klar och köpeavtalet godkänts genom lagakraftvunnet beslut i Kommunfullmäktige. Innan planen antas ska

även ett exploateringsavtal att tecknas mellan Oskarshamns kommun och AB POD. Avtalet ska reglera omläggningen av det nya diket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER Fastighetsplan

Det finns inte någon fastighetsplan i planområdet

Fastighetsbildning

Fastigheten Malghult 2:268 kommer att utökas genom fastighetsreglering vilket initieras av kommunen. Delar av fastigheterna Malghult 2:207 och 2:102 kommer att köpas av exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft och föras till Malghult 2:268.

Ledningsrätt

Ledningar inom u-området kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Planen innebär att delar av Malghult 2:207 och 2:102 förs till Malghult 2:268 genom fastighetsreglering. Förrättningen bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Dagvattendiket i planområdet kommer att flyttas först när det blir aktuellt och då byggas i enlighet med vad som kommer att skrivas in i kommande avtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar flyttningen av diket.

Energi och tele

I nuläget bedöms inte särskilt sannolikt att mer el eller tele behövs till företaget. Möjligen kan en tjockare elkabel bli aktuellt. Kapacitet för uppvärmning kommer att behöva förstärkas när byggnadsytan ökar.

Parkeringsanläggning

All tillkommande parkering kommer att ske inom industrifastigheten.

Tekniska utredningar

Omläggningen av dagvattenledningen kommer att projekteras innan den byggs. Vid byggnation av större tyngre byggnader bör en geoteknisk undersökning göras. Inga ytterligare tekniska utredningar bedöms behöva göras.

Dokumentation och kontroll

Kommunen kommer att utöva kontroll när nytt dagvattendike byggs. Omfattningen av kontrollen kommer att inskrivas i avtalet om köp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader förutom planarbetet, som regleras av ett planavtal.

Ombyggnad av vändplanen är redan utfört och bekostad av AB POD.

Omläggning av dagvattendiket bekostas av AB POD. Arbeten med grundläggning av byggnader och iordningsställande av körytor såsom urgrävning eller pålning kommer att bekostas av exploitören.

Planavgift

Ingen planavgift vid bygglovsprövning inom planområdet kommer att bli aktuellt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EVENTUELLA KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖVERSIKTSPLAN

Denna detaljplan avviker inte från Oskarshamn kommuns översiktsplan från 2003.

MILJÖKONSEKVENSER

Företaget har liksom all verksamhet viss miljöpåverkan. Påverkan regleras i den miljöanmälan som företaget har att hålla sig till och hanteras inom ramen för företagets miljöcertifiering enligt ISO 14001. Företagets område blir större och planen ger möjligheter till större byggnadsyta men verksamhetens sammanlagda påverkan bibehålls ändå under de maxnivåer som gäller enligt miljöanmälan.

Buller

Utökningen av verksamheten kan leda till något fler transporter till och från företaget. Idag kommer ca 5-10 lastfordon per arbetsdag. Vid en utökning av verksamheten kommer dock antalet fordonsrörelser att öka marginellt. Denna ökade påverkan uppvägs mot att nattparkering av lastbilar med sovande chaufförer på Dahlbergsgatan kan flyttas in på industriområdet.

Boverket har gett ut anvisningar om hur bestämmelser om skydd mot störningar kan utformas. (4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL).

Planbestämmelsen ”m”, som återfinns på plankartan, innebär att verksamheten skall anordnas så att gällande riktvärden för buller vid närliggande bostäder inte överskrids.

Högsta ljudtrycksnivåer som redovisas i handlingarna är enligt nu gällande riktvärden. Riktvärdena kan komma att ändras. Om så sker är det alltid de vid plantolkningen gällande riktvärdena som ska gälla.

Vatten

Omläggningen av befintligt dagvattendike innebär ingen ändrad påverkan på miljön. Samma kommunala dagvatten som nu kommer att

rinna i det nya diket. Det nya diket blir liksom det gamla öppet, vilket är positivt ur miljösynpunkt. Genom att planen ger möjlighet till större taktytor och hårdgjorda marktytor kommer planen att generera mer dagvatten totalt. Eftersom dagvattnet rinner till ett öppet dike och sedan vidare genom våtmark innan det når recipienten möjliggörs det för rening på vägen.

Bostäder

Utökningen av området innebär inte att industriverksamheten kommer närmre bostäder. Lastbilar med övernattande chaufförer på Dalbergsgatan försvinner genom att det blir bättre plats för bilar inne på området, längre bort från bostäder.

Lek och rekreation

Planområdet utgörs idag till största delen av sly och buskvegetation. Det bedöms därför inte ha något värde för friluftsliv.

Park och naturmiljö

Planområdet är svårtillgängligt och utnyttjas inte av allmänheten. Några nämnvärda naturvärden finns inte.

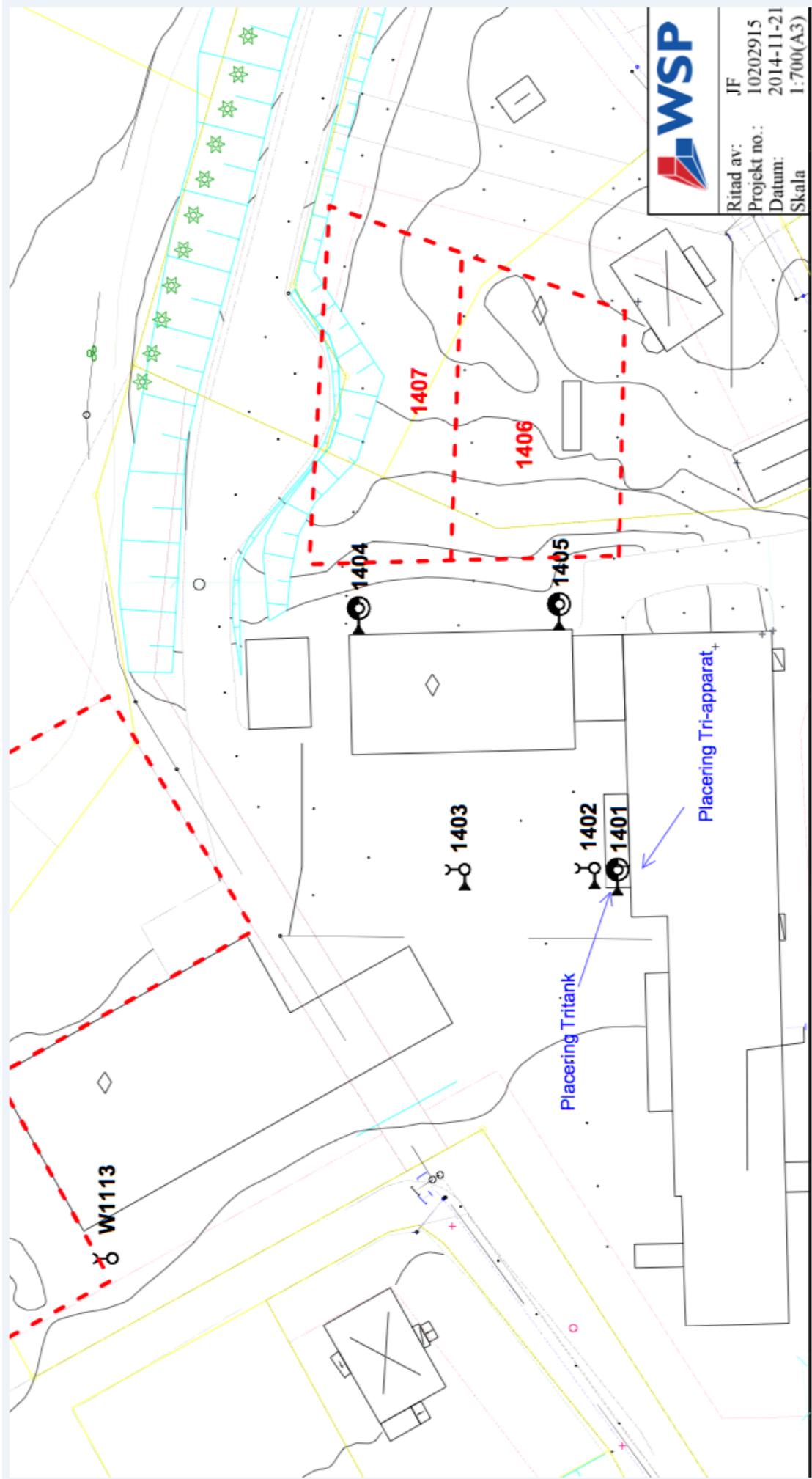
SOCIALA KONSEKVENSER

Utökning av industrin kan leda till fler arbetstillfällen vilket är positivt för orten.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheten Malghult 2:268 kommer att utökas genom fastighetsreglering. Delar av fastigheterna Malghult 2:207 och 2:102 kommer att köpas av exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft och föras till Malghult 2:268.

BILAGA 1



Topographic map of a residential area in Kristdala, showing a proposed water supply line (LEDNING) in green and an open dike (ÖPPET DIKE) in blue. The map includes contour lines, buildings, and a legend for various infrastructure elements like fire stations, water supply points, and drainage systems. A scale bar at the bottom right indicates 0, 75, and 100 meters.

Legend:

- Brandposter
- Avstängningsventil
- Mätbrunn
- Nedstigningsbrunn
- Spöpost
- Proppning
- Tillsynsbrunn
- Utlöpp/Vakuumbunn
- Pumpstation
- Vakuumbunn
- Avstängningsventil
- Rännstensbrunn
- Huvudledning
- Servisledning
- Rävvattenledning
- Enskild ledning
- Intern ledning
- Privat ledning
- Vakuumbledning
- Enskild ledning
- Intern ledning
- Privat ledning
- Huvudledning
- Servisledning
- Belysningsstolpe
- Belysningsstolpe inmätt av TK
- Elfundament
- Elskåp
- Elstolpstation
- Elstolpe

Handwritten labels:

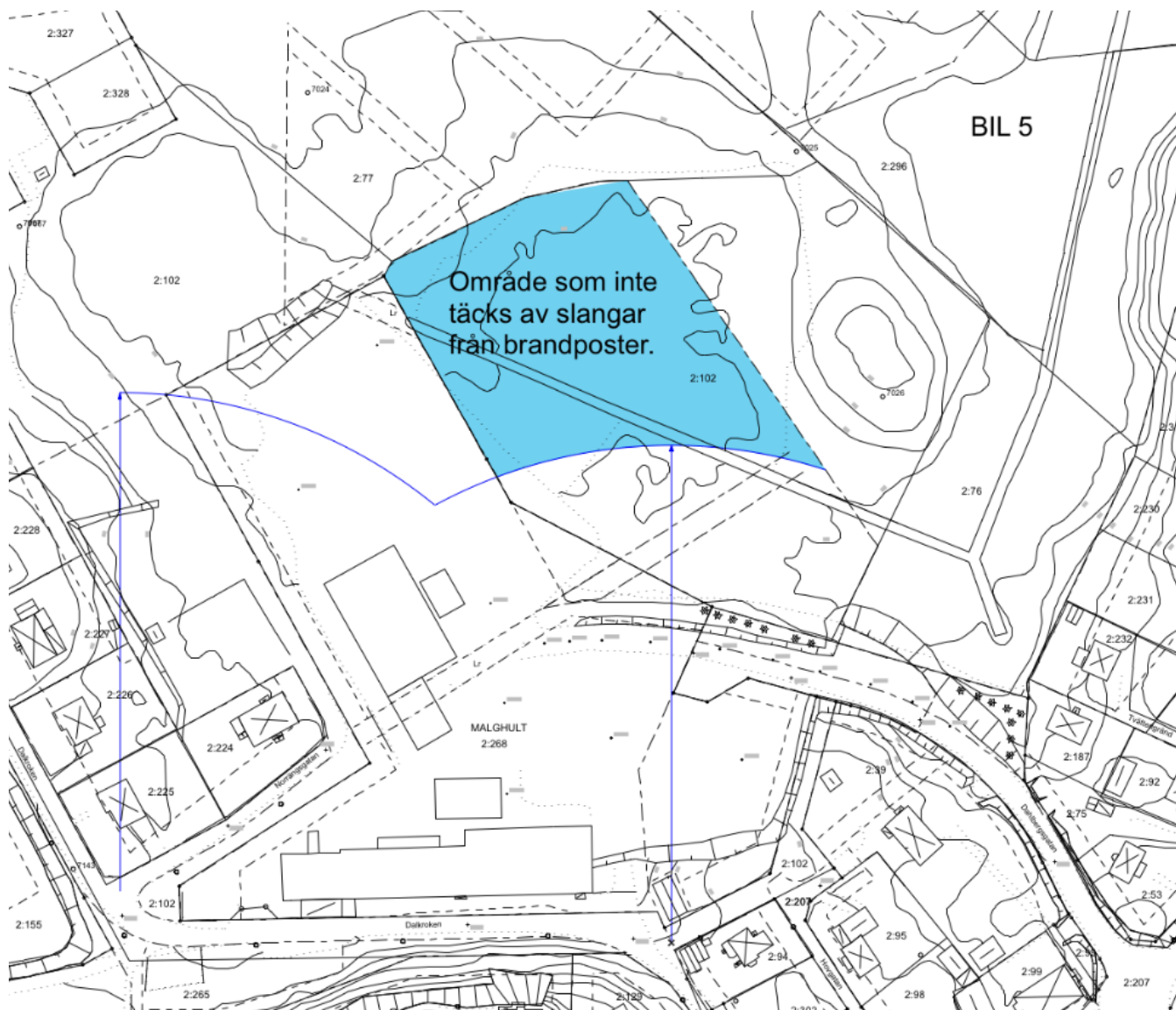
- ÖPPET DIKE (Blue line)
- LEDNING (Green line)
- BIL 2

BIL 2

BILAGA 3



BILAGA 5



BILAGA 6

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	L _{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA