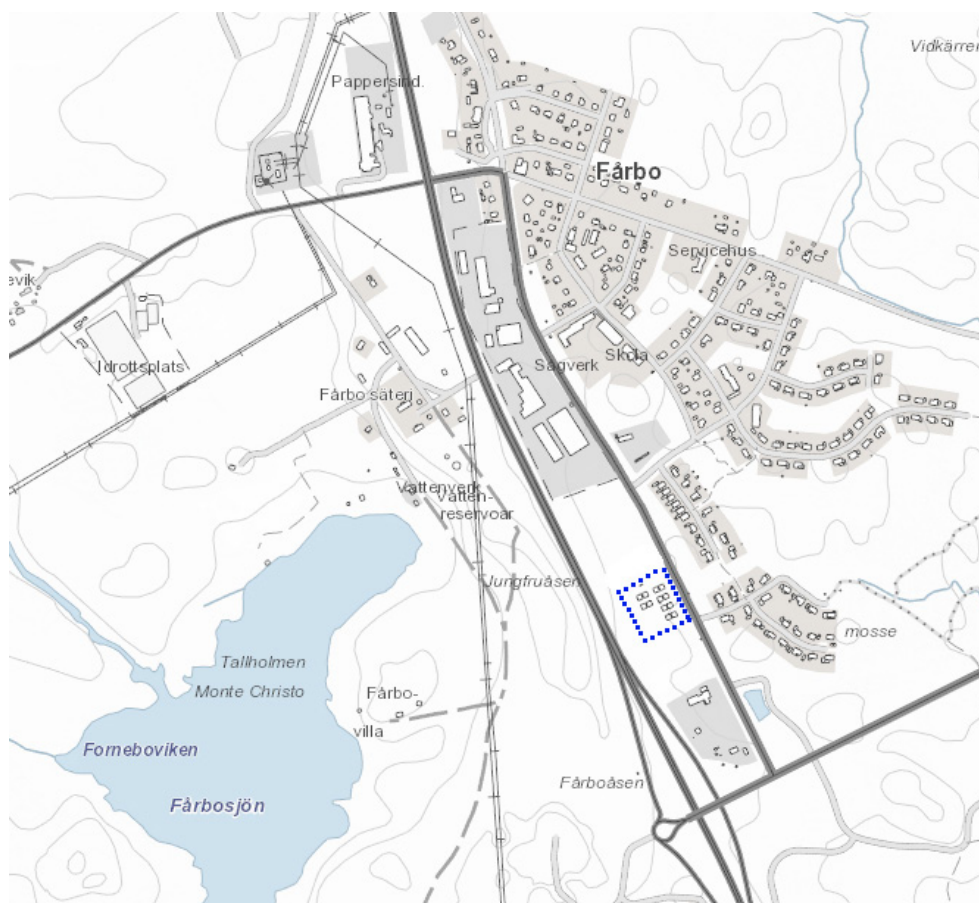


ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Fårbo 24:1
Fårbo, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret februari 2019
Reviderad augusti 2019 och november 2019



Dnr SBN 2018/000436

Uppdragsbeslut	2019-01-17
Samrådsbeslut	2019-04-10
Granskningsbeslut	2019-09-10
Antagande	2019-12-10
Laga kraft	2020-01-09

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Erik Hjertqvist

Katarina Skoglycka

Håkan johanesson

Robert Norling

Jerry Svensson

Planarkitekt

Planarkitekt

Mark- och planingenjör

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	5
Planens syfte	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Strandskydd	6
Vattenskydd	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Behovsbedömning av miljöpåverkan	6
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Natur	7
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet	8
Bebyggelseområden	8
Friytor	8
Vattenområden	8
Strandskydd	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	9
Sociala frågor	9
Tillgänglighet	9
Barnperspektivet	10
 GENOMFÖRANDE.....	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Ekonomiska frågor	11
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12

INLEDNING

Nu gällande detaljplan täcker ett stort område och tillåter användningarna Industri och Handel. En del av detta område har sedan 2013 ianspråkstagits för tillfälligt boende. Markarrendatorn har ett tidsbegränsat bygglov för uppställning av 16 villavagnar. Markägare är Oskarshamns kommun. Avsikten med detta planarbete är att öka flexibiliteten för det arrenderade området och undersöka vilka fler användningar som är lämpliga.

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, 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. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

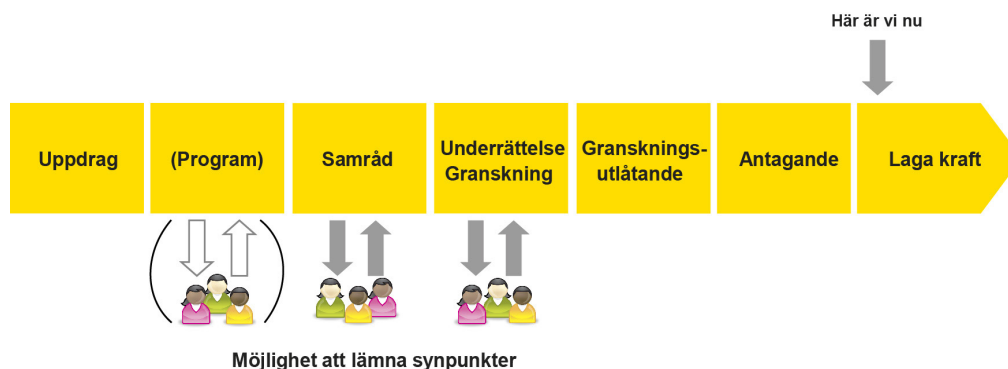
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

Har synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att öka områdets flexibilitet och utreda möjligheterna för kontor, tillfällig vistelse, verksamheter och idrottsanläggning utöver de idag tillåtna användningarna handel och industri.

I processen med upprättandet av detaljplanen har användningarna industri och verksamheter utgått.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Fårbo mellan E22 och Ficksjövägen, drygt 100 meter norr om Marsöfiskarn. Till stor del utgörs planområdet av grusad yta med uppställda villavagnar, i övrigt av naturmark, främst tallskog. Planområdet är ca 7 000 m² stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Hela planområdet som ligger inom fastigheten Fårbo 24:1 ägs av Oskarshamn kommun. Fårbo Logistikcenter arrenderar övervägande del av planområdet sedan 2014.



Planområdet grovt markerat med röd streckad linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) är aktuellt planområde utpekat som utvecklingsområde med följande beskrivning:

Pågående detaljplan anger markanvändning för bilservice, handel och industri. Framtida verksamheter kan tillåtas som inte är störande för omgivningen och som inte skadar vattentäkten i Fårbo.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan är MA106 från 2002 och tillåter handel och industri på platsen för aktuellt planområde. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

VATTENSKYDD

Väster om planområdet ligger Fårboåsen, vilken fungerar som huvudvattentäkt åt Fårbo, Misterhult och Figeholm. Delar av planområdet omfattas av Fårbo vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Vattenskyddsområdet fastställdes 2003.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Strax väster om planområdet löper väg E22 som utgör riksintressen för kommunikationer. Ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter råder från vägområdet. Planområdet ligger just utanför detta.

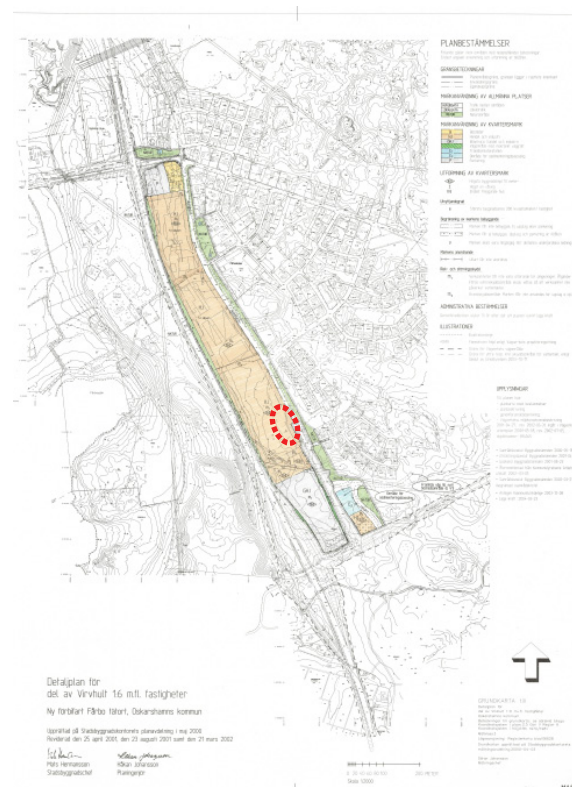
FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. 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 fortgå.

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.



Gällande detaljplan för området från 2002. Aktuellt planområde grovt markerat i rött. Inom gällande plan tillåts handel och industri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Området är redan planlagt för industri och handel men huvudsakligen ianspråktaget för tillfälligt boende. Tallskog dominerar i området i övrigt. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken av ett tunt lager morän ovan berg. Enligt SGU's genomsläpplighetskarta föreligger medelhög genomsläpplighet inom planområdet.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

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.

Dagvatten från området rinner mot vattenförekomsten Fågelöfjärden. Denna har följande statusklassningar:

Ekologisk status:	måttlig
Tillkomst/Härkomst:	naturlig
Kemisk status:	uppnår ej god

Att god kemisk status inte uppnås beror på att det finns tecken som tyder på att gränsvärdet för kvicksilver överskrids samt att gränsvärdet för polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids.

Enligt genomförd dagvattenutredning konstateras att genom att allt dagvatten infiltrerar marken, primärt inom infiltrationsanläggning

och sekundärt inom infiltrationsområdet kan en mycket hög reningsgrad förväntas. Inget dagvatten når aktuell recipient utan föregående rening via infiltration varför inte heller någon risk för försämring av aktuell recipient föreligger. Avsedd markanvändning medför också ett förhållandevis rent dagvatten till skillnad mot nu gällande detaljplan som tillåter industriändamål.

Sammantaget bedöms det ej krävas några ytterligare åtgärder avseende ökad rening.

Dagvatten

Dagvatten avses hanteras genom att en infiltrationsanläggning inom planområdet. Infiltrationsanläggningen skall placeras utanför vattenskyddsområdet, dvs i sydöstra hörnet. Denna dimensioneras för att kunna hantera ett 2-årsregn. Resterande dagvatten, vid ännu kraftigare nederbörd, avleds på samma sätt som idag via Ficksjövägens vägdike till en lågpunkt öster om samma väg där det får infiltrera marken. Beträktat som ett system så är det på så sätt dimensionerat för ett regn med tio års återkomsttid.

Bestämmelse om att minst 50% av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig och möjliggöra infiltration har införts på plankartan. Område för infiltrationsanläggning har införts på plankartan. För att fördröja ett 2-årsregn gäller att 12 mm nederbörd/hårdgjord yta skall fördröjas, dvs ca 45 m³ för detta planområde beroende på grad av hårdgörande.

Genomförd dagvattenutredning biläggs detaljplanen och utgör en del av planhandlingarna.

Buller

I samband med bygglovsprövningen 2013-2014 genomförde WSP en bullerutredning för området. Denna visade att ekvivalent ljudnivå understiger 55 dBA inom planområdet. Denna utredning bedöms vara tillämplig i detta planarbete då förutsättningarna och beräkningsunderlaget inte förändrats nämnvärt.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

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

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Enligt mycket grov kartering från SGU finns *eventuell förhöjd risk* för markradon i planområdet.

Uppförande av byggnader ska ske i enlighet med Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet löper ingen risk för att drabbas av förhöjda vattenstånd. Planområdet ligger drygt 30 meter över havsnivån.

Det föreligger ingen känd risk för skred eller erosion.

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mellan 10-20 minuter.

Med hänsyn till att E22 är en väg där stora mängder farligt gods av olika typ transporteras, så har användningen av marken i närheten anpassats för att minska konsekvenserna i händelse av en olycka. Markanvändningarna H (detaljhandel), O (Tillfällig vistelse) samt R (besöksanläggning) tillåts inte närmare än ca 70 meter från väg E22. Markanvändningen K (Kontor) är tillåten över hela planområde.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Det finns ingen permanent byggnation inom planområdet idag, enbart mobila villavagnar uppställda på en större grusyta.

Ny byggnation kan enligt plankartan uppföras till en maximal nockhöjd på 15 meter. Någon maximal exploateringsgrad eller byggnadsarea inom planområdet föreligger inte. Dock ska verksamhetens parkeringsbehov klaras inom fastigheten.

De användningsområden som tillåts inom planområdet enligt plankartan är

H - Handel
K - Kontor
O - Tillfällig vistelse
R - Idrottsanläggningar
E1 - Transformatorstation
E2 - Dagvattenanläggning

Med handel avses alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster.

Med kontor avses kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering

Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

Med idrottsanläggning avses idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader.

FRIYTOR

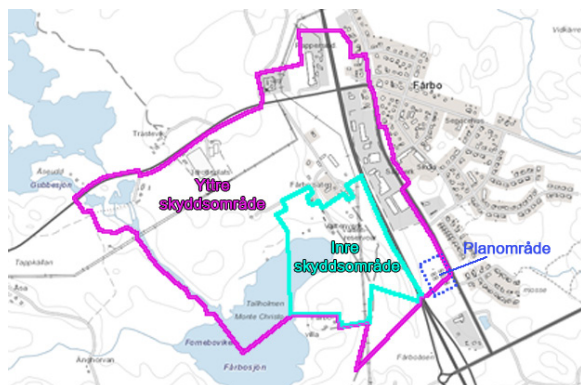
Det finns ingen natur, parkmark eller annan typ av friyta utlagd inom planområdet.

VATTENOMRÅDEN

Delar av planområdet ligger inom yttre avrinningsområde för Fårbos vattentäkt. I föreskrifterna (fastställda av Länsstyrelsen 2003-10-17) för detta yttre skyddsområde finns särskilda regler gällande följande:

- Hantering av petroleumprodukter och kemikalier
- Jordbruk och djurhållning
- Skogsbruk
- Avledning av hushållsspillvatten, hantering av avfall m.m.
- Industriell verksamhet
- Väghållning
- Tåktverksamhet, schaktning m.m.
- Energianläggningar
- Transport av farligt gods

Genomförd dagvattenutredning har tagit hänsyn till befintligt vattenskyddsområde.



STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Ingen gatumark läggs ut i planområdet. Gatumark för planområdets behov kan anläggas inom HKOR-område och blir då enskild plats. Anslutning till Ficksjövägen planeras ske i befintlig iordningjord (grusad) in-/och utfart.

Gång- och cykelvägar

Ficksjövägen som planområdet angränsar till är försedd med gång- och cykelväg.

Kollektivverkehr

Hållplats för bussar i linjetrafik finns inom 500 meter från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall och värme

Sedan 2015 är Oskarshamns kommun medlem i KSRR, Kalmarregionens Renhållare. Omhändertagandet av avfall avses ske enligt KSRRs renhållningsordning.

Tillgång till fjärrvärme finns inte inom planområdet. Tillkommande bebyggelse avses att värmas individuellt eller med enskild anläggning.

Energi och ledningar

Inom planområdet har E.On mellanspänningskablar som försörjer planområdet. Dessa har i plankartan skyddats med u - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I utkanten av planområdet har Skanova kabelanläggningar. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Transformatorstation

Byggrätt för ett framtida eventuellt behov av en transformatorstation eller motsvarande har placerats ut i plankartans nordöstra del. Behovet av denna är beroende av vilken verksamhet som etablerar sig i området och vad effektbehovet blir. U-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, har skapats längs östra planområdet för att säkerställa möjlighet för ledningar fram till byggrätten för transformatorstation.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet

och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun.

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

Barnperspektivet

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.

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja. Ett genomförande av planen kan innebära framtida arbetstillfällen.

Innebär beslutet att barns och ungas bästa sätts i främsta rummet?

Nej. Barn och ungas behov har inte varit huvudsakligt styrande vid denna detaljplanläggning.

Har barn och unga fått uttrycka sin mening?

Ja. Precis som alla andra har de möjlighet att uttrycka sin mening i samband med samråd och granskning av detaljplanen. Ungdomsrådet är samrådspart. Några särskilda insatser för att höra barn synpunkter för planområdet har inte genomförts.

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.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 2 § ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen till plankartan. Kapitlet om genomförande är i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	mars/april 2019
Granskning	sep/okt 2019
Antagandeprövning	december 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

Ingen allmän platsmark är utlagd i detaljplanen. Byggnad inom kvartersmark betecknad med H (handel), K (kontor), O (tillfällig vistelse), R (idrottsanläggning), E1 (transformatorstation) samt E2 (dagvattenanläggning) avses ske i enskild regi.

Markanvisningsavtal/Köpekontrakt

Ett köpekontrakt har upprättats mellan exploatör och Oskarshamns kommun daterat 2018-12-18. Exploatören arrenderar idag huvuddelen av planområdet av kommunen och med köpekontraktet överlåter kommunen marken till exploatören för en överenskommen köpeskilling. Årlig erlagd arrendeavgift ska räknas av från priset och kostnad för vatten- och avloppsanslutningar ingår inte i köpeskillingen. Att en ny detaljplan upprättas för området och vinner laga kraft är en förutsättning för avtalet.

Överenskommelse om nyttjande av vägdike

Oskarshamns kommun och Trafikverket har kommit överens om att vid behov nyttja befintliga vägdiken (trafikverkets) för avvattningsområde. Detta blir i första hand aktuellt vid särskilt stora nederbördsmängder som inte i sin helhet kan hanteras av den lokala dagvattenhanteringen (infiltrationsanläggning eller motsvarande).

Planavgift

Då detaljplanen upprättas via plankostnadsavtal ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i detaljplanen.

Servitut

Markreservat för underjordiska ledningar åligger blivande styckeslott att söka.

Markägoförhållandena inom planområdet

Detaljplanen berör del av Fårbo 24:1 som ägs av Oskarshamns kommun.

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Via lantmäteriförrättning avses kvartersmarken avstyckas för att bilda egen fastighet. Kommunen tar initiativ till ansökan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag utanför VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. VA-verksamhetsområdet föreslås utökas till att innefatta hela planområdet. Det är tekniska nämnden som tar beslut om så ska ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Förrättningskostnad 40 000:- kronor

Inkomster

Markförsäljning enligt köpekontrakt 225 000:- kronor.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i den övergripande kommunala planeringen.

Planområdet har sedan tidigare planlagts för industri (med begränsad omgivningspåverkan) och handel. För öka flexibiliteten på området och samtidigt långsiktigt möjliggöra för nuvarande användning (uppställning av villavagnar) upprättas denna nya detaljplan som prövar om användningarna handel, tillfällig vistelse, kontor och idrottsanläggningar är lämpliga.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer, vilket innebär att dessa i stor utsträckning kan nyttjas.

Planförslaget kan, beroende på kommande användning, innebära en ökad rörelse på platsen samt en ökad trafik till och från området. Dock är platsen redan idag ianspråktagen till stor del med villavagnar. Planförslaget kan innebära ett ökat parkeringsbehov på platsen vilket ska lösas inom kvartersmark.

Kommunen är idag markägare men avser avyttra hela eller delar av planområdet förutsatt att denna detaljplan vinner laga kraft.

Delar av planområdet ligger inom yttre avrinningsområde för Fårbos vattentäkt vilket innebär att det finns särskilda föreskrifter att förhålla sig till för verksamheter som etablerar sig på platsen.

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet som visar att dagvatten kan hanteras tillfredsställande. Det kommer även att renas genom att det infiltrerar. Någon negativ påverkan på slutlig receptient förväntas inte.

