

**Detaljplan för del av BLÅTRASTEN 2
m.fl. fastigheter
Centralorten, Oskarshamns kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa förutsättningar för etablering av handels- och kontorsverksamhet inom det s.k. "Åsaplansområdet". Tillsammans med byggande av ny gata mellan Hantverksgatan/Furuvägen och Åsavägen skapar detta förutsättningar för en intressant utveckling av Åsaområdet.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i den östra delen av innerstadsområdet, en dryg halvkilometer från centrum. Planen begränsas i öster av Åsavägen, i syd av nuvarande Åsaskolans område, i norr av Stadsparken samt i väster av Hantverksgatan/Furuvägen. Planen har en areal av ca 1,9 hektar.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet är i kommunens ägo förutom en ca 26 m² stor yta i västligaste delen av planområdet som ägs av BRF Stentrasten II (gatumark). Del av BLÅTRASTEN 2 avses att försälas.

GÄLLANDE PLANER Översiktsplan

Föreslagen markanvändning är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Idag gällande planer inom denna detaljplans område är A 2833, laga kraft 1956-07-27, A 4006, laga kraft 1969-08-29 samt A 4930, laga kraft 1999-03-10.

MILJÖKONSEKVENSER

En våtmark berörs i den västra delen av planområdet. I gällande plan är den belägen inom mark för allmänt ändamål. Ett förslag är att våtmarken grävs ur och en damm byggs i det läget. Denna skulle då ta upp det dagvatten som genereras i närområdet. Från våtmarken/ /ev. dammen avses sedan det dagvatten som breddar över ledas i nylagda ledningar österut. En damm kan bidra till att bevara den biologiska mångfald som idag finns i

området.

Trafikflödet på Hantverksgatan bedöms öka något i och med byggandet av länken rakt ut mot Åsavägen, se nedan under avsnitt GATOR och TRAFIK.

En föreslagen parkering på östra delen av Åsplan kan sägas motsvara den parkering som, framförallt sommartid, används av Gotlandstrafiken som långtidsparkering och i övrigt tid som parkering för Åsaskolan.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser (PBL 5:18), vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunen har genom avtal försålt det markområde som betecknas med **KH** i föreslagen detaljplan.

MARK OCH VEGETATION

Den östra delen av planområdet består av en, numera ej använd, fotbollsplan/idrottsplats. Den nyttjades tidigare av Åsaskolans elever. Planen består av grus och i den mittre delen finns en mindre yta med asfaltbeläggning. Den västra delen av planområdet består till största delen av ett orört, relativt kuperat skogsparti, gränsande till Stadsparken. Här dominerar grövre tallar och berg i dagen. I sänkan finns en våtmark, som i december 2002 hade vatten i dagen. Våtmarken är till viss del belägen inom det markområde, som avses försäljas.

MARKRADON

Stadsbyggnadskontoret har, i samband med en geoteknisk undersökning av Åsplan, gjort en översiktlig mätning med gammamätare. Härvid har uppmätts förhöjda värden av gammastrålning från marken, varför risk för markradon *kan* föreligga.

Dessa observationer bör föranleda ett radonsäkert grundläggande av de byggnader som uppförs inom området, alternativt att ytterligare mätningar företas för att exakt konstatera om markradon förekommer i fyllnads-massorna.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Under november månad 2002 har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av Åsplanens grundförhållanden av extern konsult. Undersökningen har omfattat viktsondering i en punkt samt provgropsgrävning i sju punkter. Samtliga upptagna jordprover har jordartsklassificerats.

Det kan konstateras att Åsplanen, i motsats till vad uppfattningen varit tidigare, torde vara utfylld med bra massor (med reservation för ev. radonförekomst) och att det är nära till berg. En profil visar att det överst är ca 0 -

0,1 m bärlagergrus, sedan följer fyllning bestående av morän/sprängsten och sist sandig morän. Djupet till berg varierar från ca 0,6 - 2,7 meter.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

MARKANVÄNDNING befintlig och

I gällande plan (A 2833) är området i och kring Åsaskolan avsatt som område för allmänt ändamål. Åsaplan används idag som långtidsparkering för Gotlandstrafiken under högsäsong. Under övrig del av året används delar av planen till parkering för Åsaskolans behov.

En del av planen har vid gynnsam väderlek spolats upp till isbana för allmänhetens åkning.

I och med ovan beskrivna markförsäljning måste nytt område tas fram för långtidsparkering för Gotlandstrafiken. Samråd i detta ärende skall ske med bl.a företrädare för Destination Gotland.

föreslagen

Föreslagen markanvändning i detta planförslag är mark för handel och kontor, samt mark för ny gata.

I den västra delen tas ställning till markanvändningen efter de samråd som skall genomföras i planprocessen.

GATOR OCH TRAFIK

Denna detaljplan redovisar nybyggnation av gata och gång- och cykelbana mellan Hantverksgatan/Furuvägen och Åsavägen, en sträckning på ca 230 meter.

Trafikmängden på Hantverksgatans östra del är idag ca 2100 fordon/dygn. I och med utbyggnaden av ovan angivna sträcka förväntas denna trafik ökas till ca 2600 fordon/dygn. De farthinder som på senare tid har byggts på Hantverksgatan bidrar till att hålla ner antalet fordon som annars skulle använt gatan som genomfart. Dessa använder istället alternativa vägar till sin målpunkt.

Trafikmängden på Åsavägen är idag ca 8400 fordon/dygn. Den nybyggda gatan förväntas få en trafikmängd på ca 3000 fordon/dygn.

KOLLEKTIVTRAFIK

Idag går kollektivtrafik längs Hantverksgatan/Furuvägen via linje 701 (Norrby-Centrum-Kristineberg), och passerar bl.a. bostadsområdet Åsa.

En lösning för att få kollektivtrafik på den nybyggda gatan kan vara att utöka centrumlinjens (linje 710) sträckning. Enkla hållplatser (ej fickor) kan då anläggas.

PARKERING, ANGÖRING

Angöring till kontors -och handelsområdet (**KH** i detaljplanen) skall ske via den nybyggda gatan. All parkering som verksamheterna alstrar skall ske på

tomtmark. Till den verksamhet som planeras på fastigheten redovisas ca 145 parkeringsplatser, *se illustration till denna planbeskrivning, bilaga 1.*

VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplaneområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort vilket innebär att vatten och avlopp skall anslutas till kommunens VA-nät. Enligt kommunens förslag till Översiktsplan bör dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (s.k. LOD). Verksamheten/fastigheten samlar upp dagvatten, t.ex. i brunnar för lokalt omhändertagande. En lösning kan vara att leda detta västerut till planerad damm. Från dammen nyttjas sedan nylagda dagvattenledningar. Vid en sådan lösning får dammen vattenförsörjning samtidigt som den tjänstgör som fördröjningsmagasin och bidrar till den biologiska mångfalden i området. Om resultatet av samrådet av denna detaljplan utmynnar i ett positivt ställningstagande till en sådan dagvattenlösning skall anläggnings- och driftskostnader tas fram till planutställningen.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSPLAN

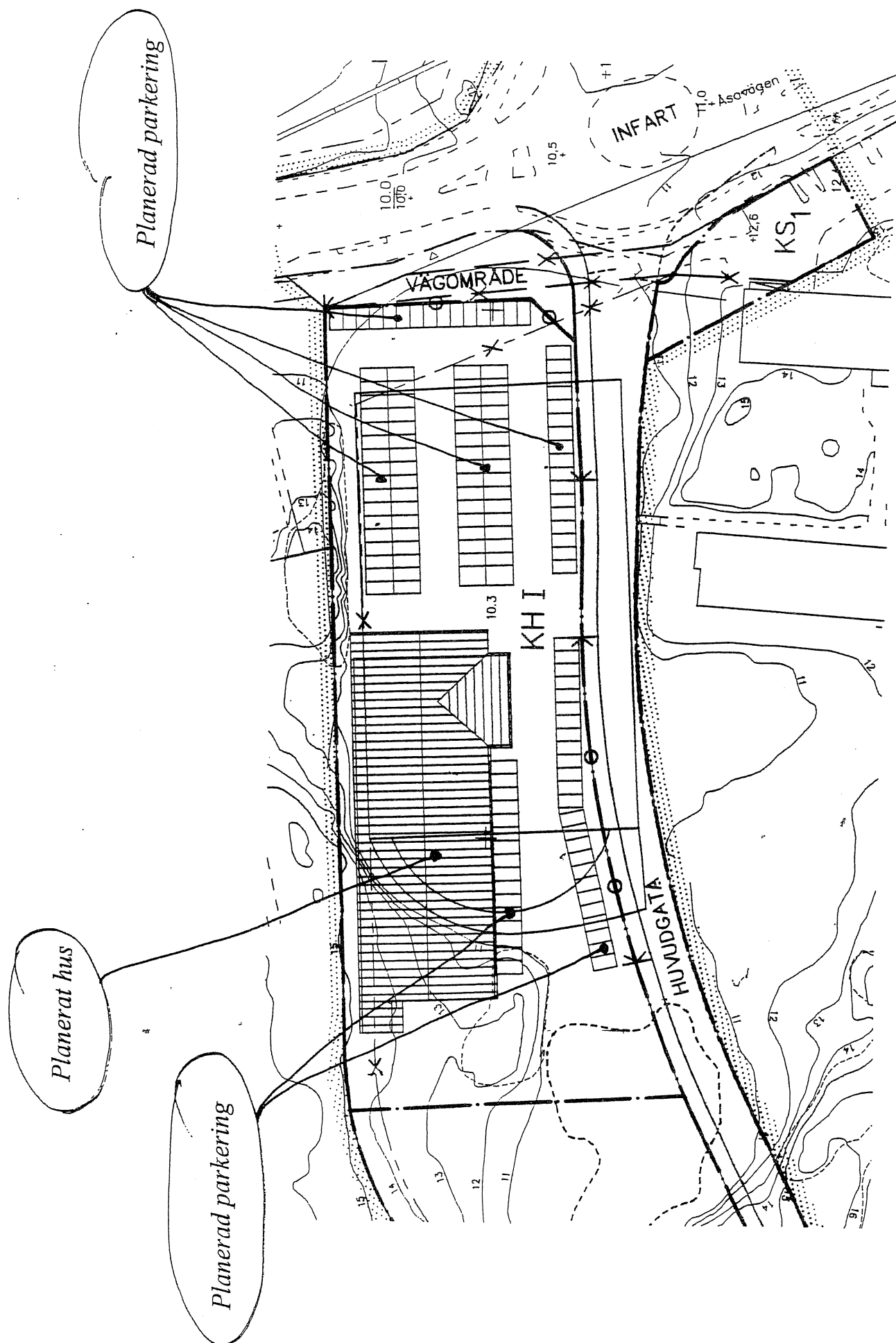
Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) för kvarteret Blåtrasten, A 2844, fastställd 1956-12-12, upphör att gälla i de delar som den strider mot denna detaljplan.

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning i november 2002, reviderad i mars 2003.


Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef


Håkan Johansson
Planingenjör

ILLUSTRATION



**Detaljplan för del av BLÅTRASTEN 2
m.fl. fastigheter
Centralorten, Oskarshamns kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Avtal

Avtal har ingåtts om försäljning av det markområde som i detaljplanen betecknas med **KH**.

Ansvarsfördelning

Byggandet inom kvartersmark betecknad med **KH** avses ske i enskild regi.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmark som finns i detaljplanen och har därmed ansvaret för byggnad, drift och skötsel av desamma.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR**
Fastighetsbildning

Oskarshamns kommun avser avstycka och försälja den del av BLÅTRASTEN 2 som betecknas med **KH** i detaljplanen. Markområdet har en area av ca 7500 m². Samtidigt skall ledningsrätt bildas för av Oskarshamns kommun nedlagda ledningar inom det försålda området.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för kvarteret Blåtrasten, A 2844, fastställd 1956-12-12, upphör att gälla i de delar som den strider mot denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljplaneområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort vilket innebär att vatten och avlopp skall anslutas till kommunens VA-nät. Vad gäller dagvattenhanteringen kan den få ett lokalt omhändertagande via nybyggd damm i västra delen av området. Om resultatet av samrådet av denna detaljplan utmynnar i ett positivt ställningstagande till denna hantering skall anläggnings- och driftskostnader tas fram till utställningen av denna plan.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning av Åsplanens grundförhållanden har gjorts av extern konsult i novem-

ber 2002. Utredningen visar bl.a. att djupet till berg varierar mellan ca 0,6 - 2,7 meter i de provgropar som undersökts. Se i övrigt planbeskrivningen.

Markradon

Beträffande eventuell förekomst av markradon, se avsnitt i planbeskrivningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankalkyl

Intäkter

Försäljning av del av BLÅTRASTEN 2	1.125.000:-
Delfinansiering av gata	1.475.000:-
<u>Anläggningsavgift VA</u>	<u>210.000:-</u>

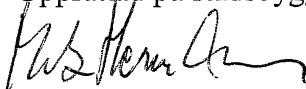
Summa intäkter: 2.810.000:-

Kostnader

Plankostnader	45.000:-
Grundundersökning	20.000:-
Förrättningskostnad	25.000:-
Gatubyggnad	2.240.000:-
VA-utbyggnad: Ny dagvattenkylvert	262.000:-
<u>VA övrigt</u>	<u>218.000:-</u>

Summa kostnader: 2.810.000:-

Upprättad på stadsbyggnadskontorets planavdelning i november 2002, reviderad i mars 2003



Mats Hermansson
Stadsbyggnadschef



Håkan Johansson
Markingenjör