

DA 100

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Döderhult 1:1 med flera fastigheter
Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret november 2013, reviderad december 2013



Uppdragsbeslut
Samrådsbeslut
Antagande
Laga kraft

2011-11-16
2013-10-08
2014-02-11
2014-03-19



Bild 1: Planområdet idag

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Oskarshamns kommun:

Viktor Zettergren
Planarkitekt

Anna Ekman
Planarkitekt

Håkan Johansson
Mark- och planingenjör

Jerry Svensson
Projekteringsingenjör

Oskarshamn Energi:

Anders Engström
Driftchef

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	4
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
DETALJPLANEPROCESSEN	4
VAL AV PLANFÖRFARANDE	5
SYFTE OCH OMFATTNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
OMFATTNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER	7
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	7
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
RIKSINTRESSEN	8
STRANDSKYDD	8
NATUR- OCH KULTURMILJÖER.....	8
MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9
FRIYTOR	10
GATOR OCH TRAFIK	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
RISK OCH SÄKERHET	14
SOCIALA FRÅGOR.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
KONSEKVENSENER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17
FASTIGHETS RÄTTSLIGA KONSEKVENSER.....	17

INLEDNING

För Oskarshamns stads utveckling är en av strategierna att samla och utveckla nya verksamhetsområden kring stadens södra infart. Närheten till europaväg 22 (E22) och järnväg samt att det är relativt långt till större bostadsområden gör platsen lämplig för verksamheter.

Ett planprogram för området kring den södra infarten är under arbete. I programmet tas ett helhetsgrepp över området och studerar olika alternativ till utveckling. Bland annat studeras lokaliseringen av nya verksamhetsområden, möjligheten att anlägga en kombiterminal i området samt bättre trafiklösningar.

Intresse att etablera verksamhet på Kvastmossen har föranlett att det parallellt med programarbetet finns behov av att göra förändringar i den gällande detaljplanen (DA94) för Kvastmossen. En ny detaljplan behöver därför upprättas och denna planbeskrivning med tillhörande plankarta är resultatet av det arbetet.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. En detaljplan upprättas när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. 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 (ENKELT PLANFÖRFARANDE)

En detaljplan kan upprättas med enkelt eller normalt planförfarande. Upprättandet av en detaljplan ser lite olika ut beroende på vilket planförfarande som används men i stora drag följer de samma mönster.

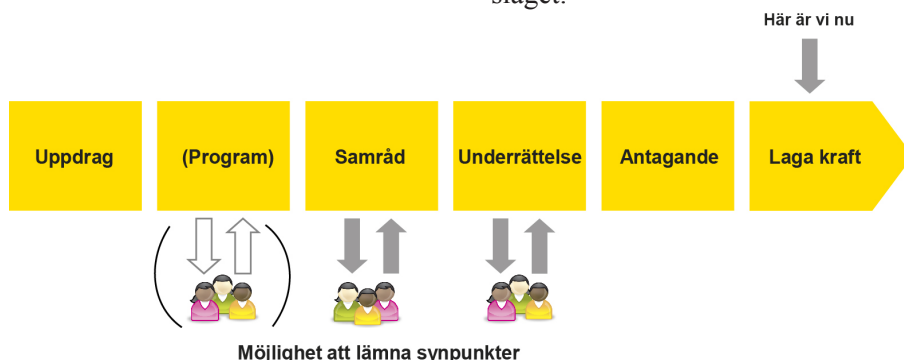
Enkelt planförfarande kan användas om:

- förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna,
- förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse,
- förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt om
- förslaget saknar intresse för allmänheten

Nedan följer en kortare genomgång av processen för enkelt planförfarande, se även figuren nedan.

Samrådsskedet

Kommunen redovisar ett förslag till detaljplan bestående av åtminstone plankarta med bestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.



Underrättelseskedet

Efter samrådet gör kommunen eventuellt ändringar av planförslaget och underrättar sedan sakägarkretsen. Därefter ges sakägarkretsen upp till två veckor att lämna skriftliga synpunkter på förslaget eller kan också direkt godkänna förslaget som därmed kan tas upp för antagande.

Antagande och särskilt utlåtande

Kommunen redogör för eventuella ändringar och hur yttranden behandlats i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna. Planen kan därefter antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Plankartan med tillhörande bestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är juridiskt bindande. Planbeskrivningen redogör för detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också en genomförandebeskrivning.

VAL AV ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för del av Döderhult 1:1 med flera fastigheter genomförs med enkelt planförfarande.

Motivering till val av enkelt planförfarande:

Förenligt med översiktsplanen

- Planförslaget stämmer överens med intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen (antagen 2003-03-10) samt den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad (granskningshandling, december 2012). Länsstyrelsen delar kommunens viljeinriktning. *Se del av Länsstyrelsens samrådsyttrande under rubriken Översiktliga planer sida 7.*

Planförslaget är inte av stor vikt

- Detaljplanen avser ett markområde som redan är ianspråktaget och där tillåten markanvändning, industri, inte kommer att förändras. Det rör sig i stort endast om en omfördelning av industri- och gatumark inom gällande detaljplan.
- Planområdet ligger cirka en kilometer från närmsta bostadsfastighet och eventuella negativa konsekvenser till följd av förändrade

exploateringsmöjligheter bedöms som marginella för de boende. Dessutom är området lokaliserat i avskärmande skogsmark vilket innebär att ingen avsevärd förändring av stadsbilden eller stadens siluett kommer att ske.

- Gällande detaljplan medger i huvudsak den exploatering som kan bli aktuell men en ny detaljplan behövs för att öka tillåten byggnadshöjd samt säkerställa en ny anslutningsmöjlighet till planområdet.

Ingen betydande miljöpåverkan

- Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Planen berör inte Natura 2000 eller verksamheter enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3. Någon miljöbedömning enligt Miljöbalken eller särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Plan- och Bygglagen behövs därför inte.

Saknar intresse för allmänheten

- Planen bedöms inte ha ett intresse för allmänheten än för de som ingår i samrådskretsen. Allmän platsmark i form av industrigata tas visserligen bort men gatan bedöms sakna intresse för en bredare allmänhet då gatan endast har till syfte att trafikmata tänkta industrifastigheter.

Sammantaget bedömer Oskarshamns kommun att detaljplanen kan genomföras med enkelt planförfarande.



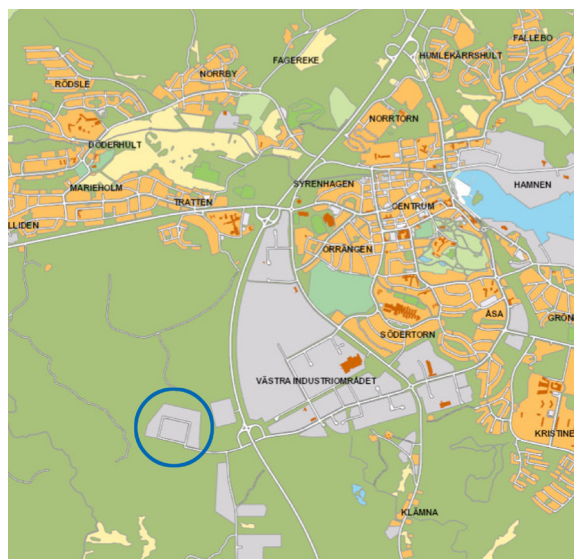
Bild 2: Väganvisning till Kvastmossen

SYFTE OCH OMFATTNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mer flexibel exploatering inom Kvastmossen samt förbereda för en bättre väganslutning till verksamhetsområdet.

Befintlig gatustruktur inom gällande detaljplan bygger på förutsättningen att mindre industrifastigheter efterfrågades. Detta planförslag möjliggör för större fastigheter samtidigt som tillåten byggnadshöjd ökas. Befintlig verksamhet inom Brickan 1 kan vara kvar och planen förbereder för en i framtiden ny trafiklösning när riksväg 37/47 dras till den södra infarten.



Karta 1: Planområdets lokalisering

OMFATTNING LÄGESBESKRIVNING

Planområdet ligger i sydvästra Oskarshamns stad väster om södra trafikplatsen, se karta 1.

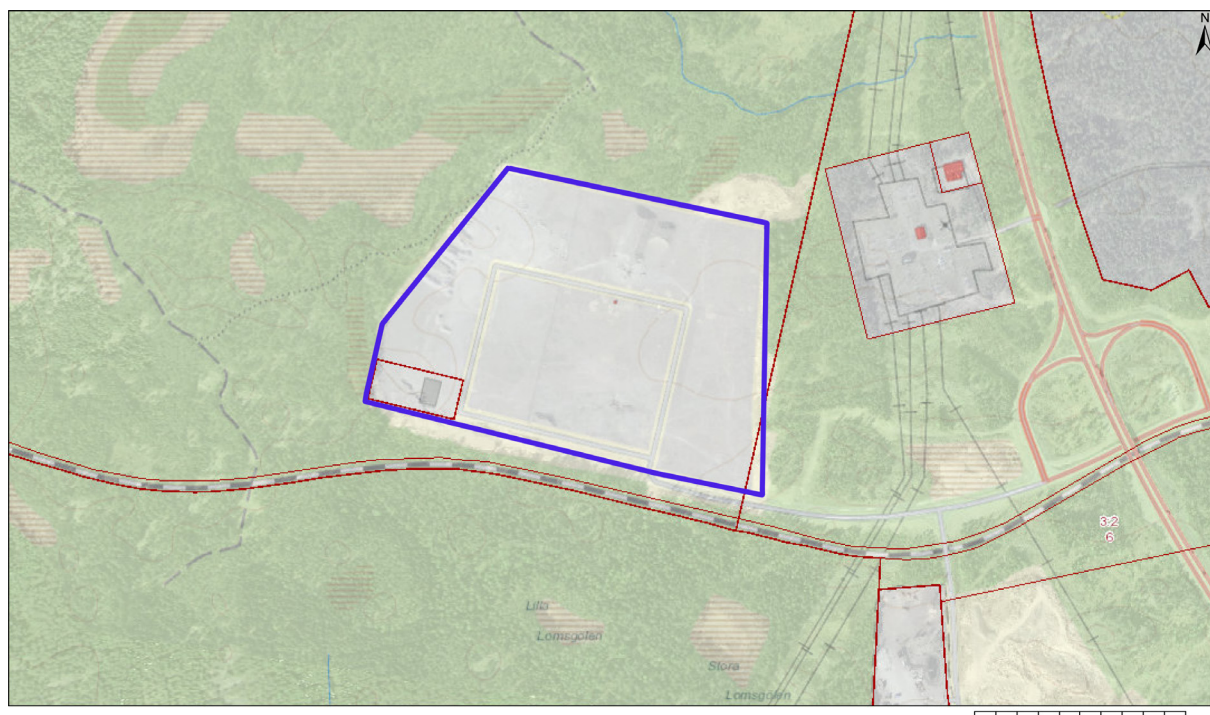
AVGRÄNSNING OCH AREAL

Detaljplanen avgränsas till att behandla Kvastmossens verksamhetsområde, se karta 2. Planen omfattar cirka 12 hektar.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Döderhult 1:1 och Oskarshamn 3:2 ägs av Oskarshamns kommun.

Brickan 1 är privatägd.



Karta 2: Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I den kommunövergripande översiktsplanen pekas området kring den södra infarten ut som ett utvecklingsområde för verksamheter (Översiktsplan 2000, s.122, antagen 2003-03-10).

En fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad är under framtagande och har varit utställd för samråd och granskning under 2012 och 2013. Den tar fasta på den kommunövergripande översiktsplanen och pekar också ut området kring södra infarten som utvecklingsområde för verksamheter. I den fördjupade översiktsplanen har markreservat för en framtida kustjärnväg samt en ny dragning av riksväg 37/47 till den södra infarten lagts ut. (Fördjupad översiktsplan för Oskarshamns stad, del 1 s.21 och ss.32-34, granskningshandling december 2012)

I sitt samrådsyttrande till den fördjupade översiktsplanen skriver Länsstyrelsen att man *anser att området runt södra trafikplatsen lämpar sig väl för nya verksamhetsområden och ny infrastruktur. En ny dragning av väg 37/47 är en viktig del i att skapa ett robust godsstråk till hamnen, samtidigt som nya attraktiva verksamhetsområden tillskapas. En ny förbindelse skapar, förutom lokal nytta, också regional och nationell nytta då den avlastar bland annat väg 34, vilket Länsstyrelsen anser är mycket positivt. Verksamheter på det nya verksamhetsområdet bör vara inriktade på att avlasta centrum från tung trafik och förbättra möjligheterna till goda livsvillkor i centrum. Extern handel som genererar ny trafik och människor bör inte tillåtas.*

Länsstyrelsen har inte i sitt granskningsyttrande framfört någon ny synpunkt angående området och dess utveckling.

DETALJPLANER

Den detaljplan som gäller för området (DA94) vann laga kraft 2006-03-13. Planens genomförandetid är fem år. Detaljplanen medger anläggandet av ett verksamhetsområde, industriändamål, omgärdat av natur samt en förlängning av Åsavägen vidare västerut. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Område för en framtida kustjärnväg har reserverats öster om verksamhetsområdet.

Detaljplanen är delvis genomförd, all mark har iordningställts och gator samt vatten- och avloppsledningar anlagts. En verksamhet har etablerats och fastighetsbildats inom det iordningställda området; Brickan 1.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett planprogram för området kring den södra infarten tas fram parallellt med denna detaljplan. En förändring i linje med denna detaljplan för Kvastmossen har till följd av exploateringsintressen fått hög prioritet och har inte kunnat invänta att programmet ska bli klart.

Detaljplanen och programmet stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan samt det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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 även val av planförfarande sida 5.*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Härefter presenteras planens förutsättningar och de förändringar som föreslås.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Precis söder om planområdet finns ett riksintresse för järnväg. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Mark, vegetation och djurliv

Området är iordningställt och grusbelagt i väntan på exploatering

Ingen natur, förutom gräs och sly, finns inom planområdet. Området är plansprängt och gator är anlagda.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

Landskap

Planområdet ligger i ett skogslandskap som har en för Oskarshamn typisk karaktär med tallskog och hållmarker med inslag av partier med



Bild 3: Planområdets karaktär idag

lövträd. Öppen natur eller möjlighet till längre utblickar saknas vilket resulterat i att en högre byggnadshöjd kan tillåtas. *Läs mer under rubriken Arkitektur och gestaltning sida 10.*

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ingen påverkan på landskapet sker i planen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området har ett för Oskarshamn typiskt jordartsförhållande med berg i dagen blandat med sandig morän och organiska jordarter.

Området är iordningställt för att exploateras.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.



Bild 4: Omkringliggande skogslandskap

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen.

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.

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till någon vattenförekomst men berör via avrinningsområden vattenförekomsterna Applerumsån, Oskarshamns- och Påskallaviksområdet.

Oskarshamns- och Påskallaviksområdets vattenförekomster har en otillfredsställd till måttlig ekologisk status och de kommer inte att klara målet till 2015 utan har fått en förlängd tidsfrist till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är däremot god. (Källa: VISS)

Applerumsån har en god ekologisk och kemisk status och bedöms klara målsättningen för 2015. (Källa: VISS)

Åtgärdsprogram för övergödning är nödvändigt för att minska näringsbelastningen på Kalmar läns kustvatten och Östersjön som helhet.

I planprogrammet för södra infarten utreds dagvattensituationen samt redovisas förslag till åtgärder i dagvattenhanteringen. Där studeras frågan i ett större sammanhang med målet att förbättra vattenförekomsternas status.

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Varje fastighetsägare ansvarar för att förorenat dagvatten inte avleds till recipient. Krav på rening inom fastigheten kan ställas på fastighetsägaren.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder inom planområdet.

Förorenad mark

Planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenat. Inga verksamheter som kan antas ha medfört föroreningar har legat på platsen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

Radon

Inom planområdet råder en normal till förhöjd radonnivå.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnader ska uppföras på sådant sätt att de klarar de krav och riktlinjer som ställs för radon.

Störningar

Verksamheter inom planområdet kan komma att medföra störningar i omgivningen. Närmaste bostadsfastighet ligger på cirka en kilometers avstånd och risken för störningar för denna anses som små.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inga bostadshus finns inom planområdet. Närmaste bostadsfastighet finns cirka en kilometer söderut.

Inom planområdet finns just nu (hösten 2013) ett hundratal bostadsbaracker. Dessa har fått tillfälligt bygglov för att möta en ökad efterfrågan på boende under tiden som ett större underhållsarbete sker vid Oskarshamns kärnkraftverk. Barackerna ska tas bort när det tillfälliga lovet går ut våren 2014.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medger inte bostadsändamål.

Kommersiella verksamheter

Inom planområdet, i det sydvästra hörnet, finns idag ett verksamt företag. I övrigt är området iordningställt men inga andra verksamheter finns ännu etablerade.

En större logistikanläggning vill etablera sig på Kvastmossen. Med närhet till västra industriområdet och goda vägförbindelser är detta en positiv utveckling som förbättrar transportflödena i staden och möjliggör för att tunga transporter kan flyttas bort från centrala Oskarshamn. Planer på en kombiterminal i närområdet innebär en framtida möjlighet att förflytta godstransporter från väg till järnväg.

Logistikanläggningen ryms inte inom den kvartersmark som finns utlagd i gällande detaljplan utan behöver ta i anspråk del av den mark som idag är industrigata. Befintlig verksamhet kan ligga kvar och tillåten markanvändning är fortsatt industri. För logistikanläggningen specificeras användningen, se nedan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medger en fortsatt markanvändning av industri, bestämmelse **J** på plankartan. För logistikanläggningen specificeras användningen till bestämmelse **J₁**: industri, logistik.

Arkitektur och gestaltning

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd på 10 meter. Denna utökas i detaljplanen till 20 meter för att vara mer ändamålsenlig. Planområdet ligger i ett skogslandskap med få längre utblickar vilket gör området lämpligt för en något högre bebyggelse. Ingen negativ påverkan på stadsbilden bedöms ske då planområdet ligger långt från stadskärnan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Tillåten högsta byggnadshöjd är 20 meter. I övrigt reglerar inte detaljplanen bebyggelsens gestaltning och placering utöver med prickmark (mark som inte får bebyggas).

FRIYTOR

Park och naturmiljö

I gällande detaljplan finns ett grönsläpp (**NATUR**) som ansluter till Kvastgatan i det nordvästra hörnet. Släppet har inte genomförts och återfinns inte heller i detta planförslag. Med den nya kvartersstrukturen bedöms inte släppet fylla någon funktion.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medger ingen natur.



Bild 5: Till Kvastmossen finns gång- och cykelbana, dock inte hela vägen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Det finns ingen sammanhållen gång- och cykelväg till och från Kvastmossen. Mellan Sandåsvägen och södra trafikplatsen behöver det anläggas cirka 700 meter gång- och cykelväg vilket kommer att ske vid ett ökat byggande på Kvastmossen. Därefter är gång- och cykelvägen komplett utmed Åsavägen.

I planprogrammet kommer gång- och cykelvägarna att ses över för ett större område och rekommendationer var eventuella nya kopplingar behövs redovisas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar idag planområdet. Närmaste busshållplats finns över en kilometer bort i västra industriområdet.

Möjligheterna till att kollektivtrafikförsörja planområdet ska utredas närmare när antalet arbetstillfällen i området ökar. Till en början kommer ett begränsat antal personer vara sysselsatta här



Karta 3: Vägar och gator i och kring planområdet

men i framtiden kan antalet komma att öka. Att riksväg 37/47 ges ny dragning kan innebära bättre förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

Gatunät

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal vägar och gator, se karta 3.

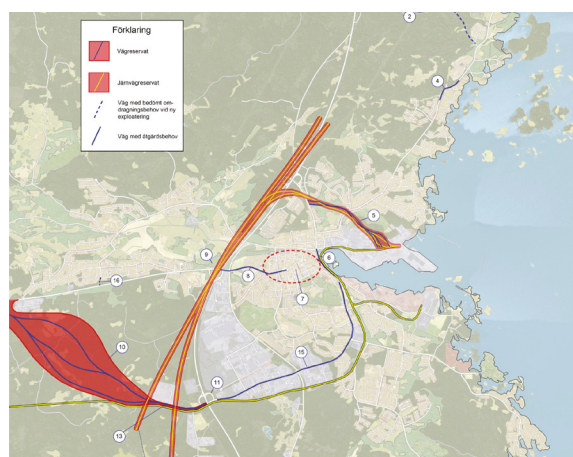
Kvastmossen angörs idag i det sydöstra hörnet via Åsavägen och inom industriområdet löper Kvastgatan. Till följd av planerna för riksvägen, se nedan, behövs en ny anslutning till Kvastmossen. Osäkerheten kring när en ny anslutning behövs och var den bäst ligger gör det olämpligt att fastlägga den i detaljplanen. Men för att inte bygga bort möjligheten fastläggs markreservat i planen. Marken inom reservatet kan fram tills att gatan anläggs tas i anspråk för exempelvis uppställning av fordon. Inga byggnader får dock uppföras.

En ny detaljplan upprättas för att fastlägga industrigatan inom markreservatet när en ny dragning av riksvägen ska anläggas och en ny anslutning till Kvastmossen behövs.

Kvastgatans placering begränsar möjligheterna till en större verksamhetstablering. För att möta

sådana intressen behöver gatan till ungefär 3/4 tas bort och därmed möjliggöra för en friare exploatering och fastighetsbildning. Anslutning till Brickan 1 säkerställs via södra delen av Kvastgatan som kopplas till markreservatet. Att del av Kvastgatan tas bort innebär att allmän platsmark försvinner till förmån för kvartersmark. Gatan bedöms dock sakna intresse för en bredare allmänhet då den endast har till syfte att trafikmata tänkta industrifastigheter.

Planer finns på att i Åsavägens förlängning ansluta riksväg 37/47 vilken idag angör staden vid den mellersta infarten. Syftet med detta är att förbättra



Karta 4: Gulröd markering i nordsydlig riktning är järnvägsreservat och rödmarkerat område väster om Kvastmossen är markreservat för nya dragning av riksväg 37/47. (Utdrag ur den fördjupade översiktplanen över Oskarshamns stad)

trafiksituationen vid den mellersta infarten som idag hanterar alla fordon som ska åt väster eller kommer därifrån. Genom att leda trafiken till den södra infarten blir trafikstråket till Gotlandsfärjan och västra industriområdet tydligare och effektivare. Särskilt bra blir det för de tunga transporter som inte behöver trafikera mellersta infarten utan direkt leds till stadens stora verksamhetsområde. Trafikverket har i diskussioner med kommunen uttryckt sin avsikt att en ny dragning av riksvägen ska hålla hög standard i form av 2+1-väg med ett begränsat antal korsningspunkter. En samlad korsningspunkt för Kvastmossen, Åsavägen, Tillfarten, riksväg 37/47 och E22 kommer att behöva anläggas. Förslag till ny korsningspunkt studeras i planprogram för södra infarten där ett av alternativen är en cirkulationsplats, *se karta 5*. Exakt lokalisering av cirkulationsplatsen är inte fastlagt utan sker i samband med projekteringen av riksvägen och i kommande detaljplaner.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Nuvarande angöring Åsavägen/Kvastgatan är kvar tills att en ny anslutning behövs. Markreserverat (r_1 och r_2) för gata pekas ut för en ny anslutning till planområdet.

In- och utfartsförbud har fastlagts ut mot den framtida riksvägen från kvartersmark.

En buffertzon (**buffert**) pekas ut längs industrigatans södra sida för att visa på och inte bygga bort ett eventuellt framtida behov av säkerhetsåtgärder mellan industrigatan och riksvägen.

Parkering och angöring

Inga allmänna parkeringsplatser uppförs inom planområdet, parkering ordnas på respektive fastighet. Då Kvastgatan blir en återvändsgata säkerställs mark för vändplats i gatans slut.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering ska ordnas av respektive fastighetsägare inom den egna fastigheten.

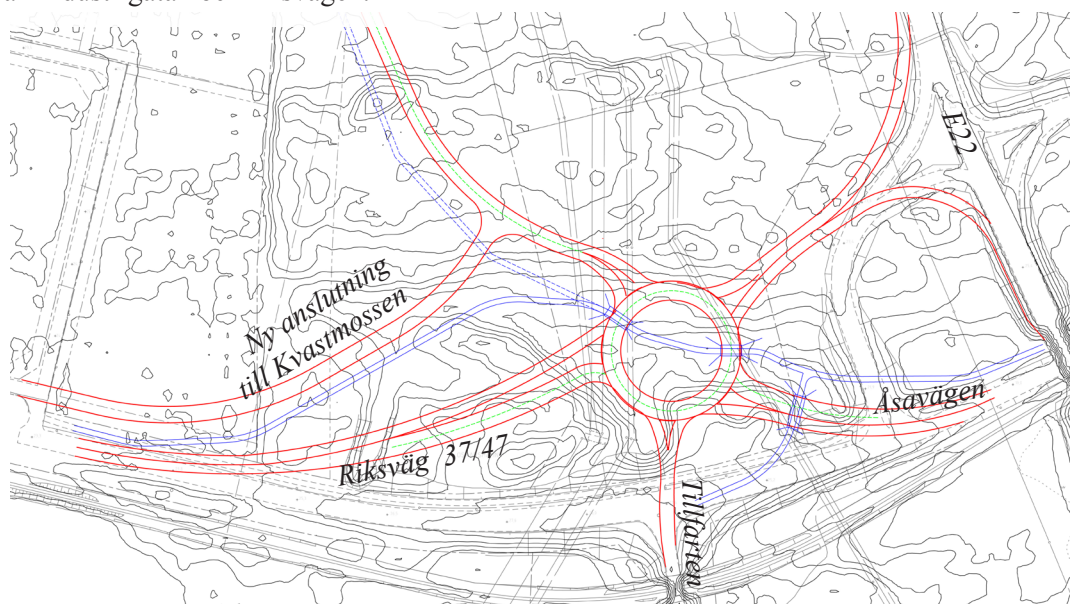
Järnväg

Oskarshamns kommun behandlar i den översiktliga planeringen en framtida kustjärnväg genom kommunen. I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad har markreserverat för ändamålet pekats ut och i den gällande detaljplanen för Kvastmossen finns markreserverat för järnväg. Förhoppningen är att järnvägen kan förläggas på bro förbi Oskarshamns stad. Kustjärnvägens möjliga dragning har i senare utredningar förändrats något gentemot nuvarande detaljplans reservatsområde. Detta har lett till att en liten del av industrimarken nu ingår i reservatsområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen pekas ut del av markreservat för en framtida kustjärnväg, bestämmelse r_2 på plankartan.

Åtgärder inom reservatsområdet får inte förhindra anläggandet av en kustjärnväg, inga byggnader får uppföras här.



Karta 5: Utkast förslag till ny cirkulationsplats södra infarten, hösten 2013

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till och inom planområdet som ingår i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Klämnabäcken och till viss del även Applerumsån. Dagvatten från verksamhetsområdet leds idag i dagvattenledningar åt både norr och söder. Att via dagvattenledningar i u-område (underjordiska ledningar) möjliggöra avvattning norrut av det centrala verksamhetskvarteret är inte nödvändigt i framtiden. U-området som går från Kvastgatan och norrut tas därmed bort i detaljplanen.

Naturlig infiltration är möjlig i direkt anslutning till planområdet. System av våtmarker och sankpartier fördröjer och renar vattnet på dess väg till vattendragen och slutligen Östersjön.

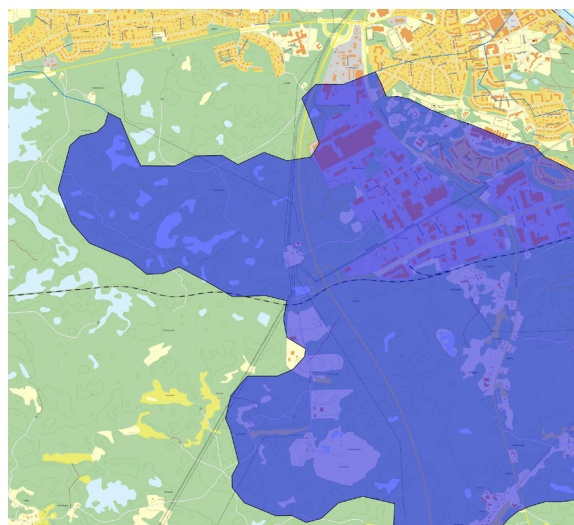
Nedströms Klämnabäcken har kommunen anlagt dagvattendammar för att ta hand om föroreningar som följer med dagvattnet från stadens verksamhetsområden.

Eventuell översvämningsrisk bedöms som liten då våtmarker och sankområden längs vattendragen fungerar som breddningsområden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Dagvatten ska, i enlighet med kommunens VA-policy, om möjligt infiltreras på plats; så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Varje fastighetsägare ansvarar för att förorenat dagvatten inte avleds till recipient. Krav på rening inom fastigheten kan ställas på fastighetsägaren.

Byggnader kan med fördel förses med ”gröna tak” för att lokalt ta hand om dagvatten.



Karta 6: Avrinningsområde Klämnabäcken

Energi

En transformatorstation finns centralt i området. Denna flyttas till nytt föreslaget E-område.

Starkströmskabel som idag går i u-område till Kvastgatans nordöstra hörn flyttas ut till nytt u-område i prick-/reservatsmarken längs kvartersmarkens östra sida.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Utrymme för en ny transformatorstation och nytt u-område fastläggs i detaljplanen.

Byggnader med stora takytor kan med fördel användas för teknik som tar tillvara på solens energi.

Avfall

Planområdet omfattas av kommunens renhållningsordning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omhändertagande av avfall skall ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning.

Tele

En optokabel går, tillsammans med starkströmledningen, i u-området till Kvastgatans nordöstra hörn. Denna flyttas lämpligen ut till nytt u-område

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Nytt u-område säkerställer att optokabeln kan dras fram.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet beräknas vara upp till 10 minuter.

Transport av farligt gods och tunga transporter

Transporter av farligt gods kan komma att ske till och från verksamhetsområdet. När riksvägen dras till södra infarten kommer antalet transporter av farligt gods som passerar området att öka. Detta ställer krav på säkerhetsavstånd och eventuellt säkerhetshöjande åtgärder mot riksvägen.

Detaljplanen ger förutsättningar för att minska antalet tunga transporter i de mera centrala delarna av Oskarshamn. En fortsatt utveckling av området mot logistik- och lagerverksamhet kan ytterligare förbättra trafiksituationen i centrala Oskarshamn.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kvartersmarken har försetts med prickmark för att byggnader inte ska uppföras för nära gator/vägar.

En buffertzona pekas ut längs industrigatans södra sida för att visa på och inte bygga bort ett eventuellt framtida behov av säkerhetsåtgärder mellan industrigatan och riksvägen.

Översvämning

Ingen översvämningssrisk bedöms finnas för planområdet. Våtmarker och sankmarkområden i närheten fungerar som breddningsområden vid höga flöden i områdets närmaste vattendrag.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för Oskarshamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-01-14 (reviderat 2007). 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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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 plan-ärenden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. I beskrivningen redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd under november/december 2013.

Då planen genomförs med enkelt planförfarande kommer ett förenklat granskningsförfarande att genomföras senast i januari 2014.

Planen bedöms kunna tas upp för antagandeprovning i samhällsbyggnadsnämnden i februari 2014.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Oskarshamn kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmark som är utlagd i detaljplanen och betecknas med INDUSTRIGATA. Kommunen har därmed ansvar för utbyggnad, drift och skötsel av densamma.

All byggande, drift och skötsel inom kvartersmark avses ske i enskild regi.

Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommunen. Detta reglerar bland annat ansvars- och ekonomiska åtaganden mellan parterna som föranleds av detaljplanen.

Planavgift

Detaljplanen upprättas och bekostas av Oskarshamns kommun.

Planavgift kommer att tas ut vid bygglovgivning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom detaljplanen finns en avstyckad fastighet, Brickan 1, för industriändamål.

Avstyckning av ytterligare fastigheter sker enligt framtida avtal.

Servitut

Servitut för underjordiska ledningar avses inte bildas i samband med genomförandet av denna plan då dessa i dag ligger inom kommunal mark. Vid byggande av ny gata kommer fortfarande ledningarna att vara inom kommunens mark. Vid byggande av järnväg måste ledningarna eventuellt flyttas.

Lägenhetsarrende

Arrendeavtal avseende lägenhetsarrende kan vid behov upprättas för de områden i detaljplanen som betecknas med r_1 och r_2 . Avtalen upphör senast när gata/järnväg byggs ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatuombyggnad Kvastgatan

För detaljplanens genomförande krävs anläggande av vändplan i slutet av den befintliga gatan Kvastgatan. Norra, östra och västra delen av Kvastgatan överförs till kvartersmark.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Oskarshamns kommuns VA-verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns tätort. Detta innebär att ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

(preliminär)

Utgifter

Indragning av gata med mera

<i>Moment</i>	<i>Kostnad</i>
Proppning av VA- ledningar, 2 st	10 000 kronor
Demontering gatubelysning, 18 st	25.000 kronor
Anläggande vändplan	25.000 kronor
<i>Summa:</i>	<i>60.000 kronor</i>

Oförutsedda utgifter, 15 %

9.000 kronor

Byggherrekostnader 15%

10.350 kronor

Summa:

19.350 kronor

Total kostnad

80.000 kronor

Förrättningskostnader

Enligt framtida avtal.

Inkomster

Avtal

Enligt framtida avtal

Planavgifter

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av detaljplanen innebär att iordningställd men oexploaterad industrimark exploateras och kommer till användning för logistik- och lagerverksamhet. En större exploatering möjliggörs när del av lokalgatan blir kvartersmark och tillåten byggnadshöjd får vara upp till 20 meter.

Kvastgatan blir återvändsgata, vändplan anläggs i slutet av gatan.

Reservatsområden längs kvartersmarkens östra och sydöstra sida visar på ett långsiktigt planeringsperspektiv och behov av ny anslutning till Kvastmossen när riksvägen dras till södra infarten. Fastighetsägare/verksamhetsutövare ska vara medvetna om att marken kan komma att tas i anspråk någon gång i framtiden men fram till dess kan marken användas. Exempelvis för uppställning av fordon eller liknande, permanent bebyggelse får dock inte uppföras. Arrende för användning av reservatsmarken kan vid behov upprättas.

Antalet fordonsrörelser till och från planområdet kommer att öka. Vägsystemet är väl utbyggt för att klara ökningen och dess kapacitet kommer bättre till användning. Transporter som idag måste köra genom mera centrala delar av Oskarshamn flyttas ut till ett mera externt läge närmre den verksamhet de trafikerar.

Befintlig transformatorstation flyttas till ny plats inom utpekad E-område. Starkströms- och optokabel flyttas ut till nytt u-område.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Befintlig fastighet, Brickan 1, får en utökad byggrätt genom den nya tillåtna byggnadshöjden.

Del av fastigheten Döderhult 1:1, som utgör större delen av planområdet, ges också en utökad byggrätt genom den nya tillåtna byggnadshöjden.

Planen möjliggör bildandet av större fastigheter.

Utlagt reservatsområde blir svårsålt till följd av begränsningar i exploatering genom prickmark samt att marken i framtiden behövs för gata. Att marken står oanvänd fram tills att ny användning blir aktuell är slöseri med markresurser. Marken kan istället lämpligen arrenderas ut fram till den dag ny gata ska anläggas.

Kommunen förlorar i och med planen lösenrätten för mark som tidigare var allmänplatsmark.

