

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Oskarshamn 3:3, Södra Fabriksgatan

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i mars 2018, reviderad i oktober 2018



Dnr SBN 2018/000059

Uppdragsbeslut	2018-03-13
Samrådsbeslut	2018-05-15
Granskningsbeslut	2018-10-09
Antagande	2018-11-06
Laga kraft	2018-12-05

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Katarina Skoglycka	Planarkitekt
Lisa Hjelm	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Jerry Svensson	Tekniska kontoret
Marie Lindström	Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Mikael Strömberg	Bygglovsarkitekt

INNEHÅLL

INLEDNING	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessen - Standardförfarande	5
SYFTE OCH OMFATTNING	7
Planens syfte	7
Läge och areal	7
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Behovsbedömning av miljöpåverkan	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur	9
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	11
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Sociala frågor	12
Tillgänglighet	12
Barnperspektivet	12
Planförslaget i text	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV OSKARSHAMN 3:3, SÖDRA FABRIKSGATAN

INLEDNING

Detaljplanen upprättas med syftet att möjliggöra för handel och industri i ett strategiskt läge med närhet till befintlig kommunikation och verksamheter. Planförslaget möjliggör även för in- och utfart från Södra Fabriksgatan.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Bilaga_Riskutredning farligt gods
- Bilaga_Översiktlig miljöteknisk mark undersökning

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga

mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

DETALJPLANEPROCESSEN - STANDARDFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standard förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

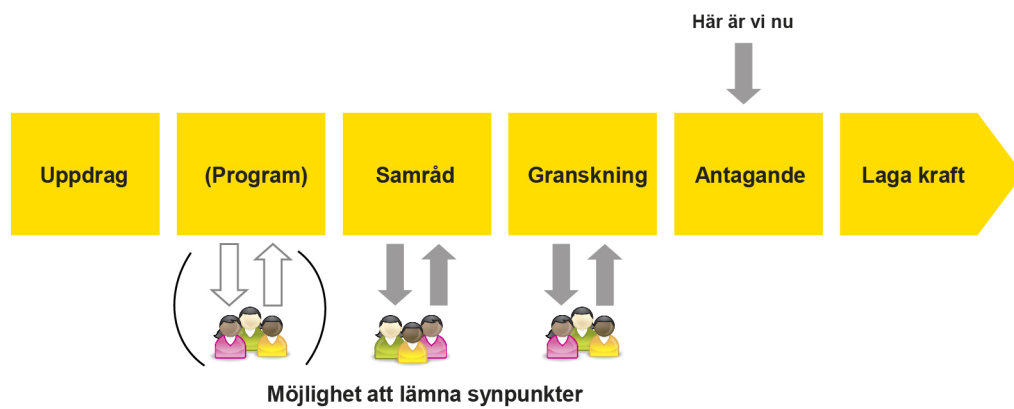
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

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

Antagande och laga kraft

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



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för handel och verksamheter i ett strategiskt läge med närhet till befintlig kommunikation och verksamheter. Samt att möjliggöra infart från Södra Fabriksgatan.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet utgörs av en areal på cirka 7000m². Planområdet ligger i Oskarshamns södra delar med närhet till stadens handels- och industriområden. Planområdet angränsar till Södra Fabriksgatan samt Åsavägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör del av Fastighet Oskarshamn 3:3 som ägs av Oskarshamns kommun.



Planområdet markerat med rött.



Översiktskarta, planområdet markerat med rött.



Planområdet markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

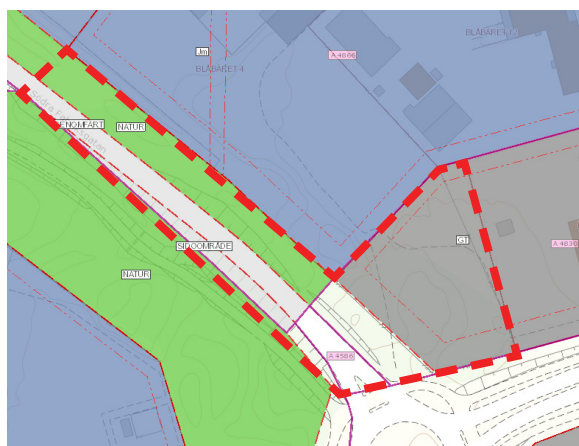
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan (antagen 2003-03-10). I gällande översiktsplan beskrivs det hur man ska utveckla en positiv Oskarshamnsidentitet genom god tillgång till bland annat verksamhetsområden med en väl fungerande infrastruktur.

I Oskarshamns fördjupade översiktsplan (Antagen 2014-02-10) står det hur verksamheter med omgivningspåverkan såsom industrier skall i första hand lokaliseras runt södra trafikplatsen. Ambitionen är att skapa förutsättningar för ett mycket attraktivt verksamhetsområde runt södra trafikplatsen genom att skapa ett nav där såväl alla stora vägar som järnväg möts.

DETALJPLANER

Planområdet är sedan tidigare planlagt för ben-sinstation, gata, natur samt park eller plantering.



Planområdet markerat med rött. Planområdet berör detaljplan A 4830, A 4586, A 4866, A 4969 samt A 4946.

Planförslaget berör följande detaljplaner:

- Detaljplan för KV BLÅBÄRET OCH LINGONET SAMT DEL AV STADSÄGAN 390 (A4830). Laga kraft 1988-01-21
- Detaljplan för V:A INDUSTRIOMRÅDET OCH DEL AV RV 15 (A4586). Laga kraft 1974-09-17

- Detaljplan för LINGONET 4 m.fl. fastigheter (A4866). Laga kraft 1992-05-18.

- Detaljplan för JÄRNEKEN 2 M.FL. FASTIGHETER (A 4969). Laga kraft 2006-11-10

- Detaljplan för MOTORN 1 M.FL. FASTIGHETER (A 4946). Laga kraft 2001-11-30

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs ej av riksintressen.

Planområdet gränsar till Åsavägen som är av riskintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8§. Planförslaget har ingen direkt påverkan på denna väg och planförslaget bedöms inte medföra en förändrad trafiksituation på Åsavägen.

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. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medfölja planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består av idag oexploaterad mark. Planområdet är sedan tidigare planlagt för ben-sinstation samt till viss del park eller plantering.

De delar som är planlagda för natur alternativt park eller plantering har i praktiken ingen funktion som ett för allmänheten tillgängligt område.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för naturmark längst med Södra Fabriksgatan.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av följande terrängegenskaper: urberg och sandig morän. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Alla eventuellt tillkommande slänter ska anläggas inom den egna fastigheten.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

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

Luftföroreningar

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i tätorter är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) som skapas av fordonstrafiken. Dagens fordonstrafik (ÅVDT) på Åsavägen utgörs av 9799 fordon/dygn och Södra Fabriksgatan utgörs av 6520 fordon/dygn, enligt kommunens trafikflödeskarta som uppdateras kontinuerligt.

På en allmän väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon/dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten. Sannolikt klaras miljökvalitetsnormerna för NO₂ och partiklar enligt IVL och Luftvårdsförbundet i Kalmar Län.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft negativt. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en risk för att riktlinjer för tillåtet trafikbuller kommer att överskridas.

Omgivningsbuller

Planförslaget medger ingen bostadsbyggnation och planområdet gränsar idag till befintliga handels- och industriverksamheter samt bilservice. Närmaste bostadsbebyggelse ligger cirka 250 meter från planområdet.

I anslutning till planområdet finns vägarna Södra Fabriksgatan och Åsavägen som kan ge upphov till buller för planområdet. Båda vägarna har en skyltad hastighet på 40 km/h.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller negativt.

Vattenförekomst

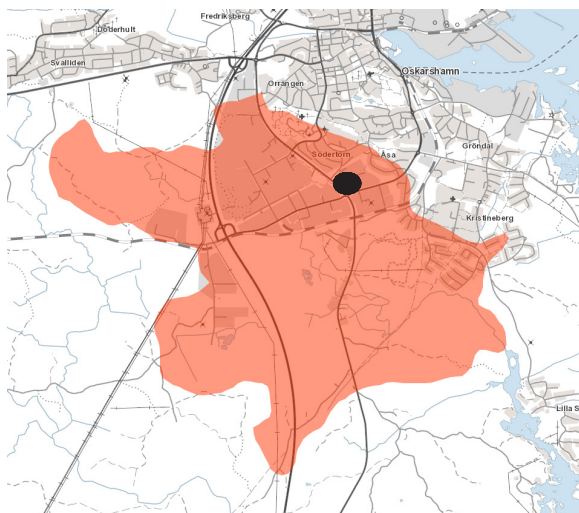
År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala (hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig) medan kemisk ytvattenstatus har två klasser (god eller uppnår ej god). Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Klämnabäcken. Klämnabäcken mynnar i Sjöboviken som är en del av Oskarshamnsområdets kustvatten i Östersjön (vattenförekomst SE571450-163320). Miljökvalitetsnormer för Oskarshamnsområdet fastställdes senast år 2017-02-23. Då bedömdes vattenförekomsten ha måttlig ekologisk status på grund av höga halter av näringsämnen. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Grundvattenförekomsten i området är ej klassad. I området finns inget grundvattenuttag.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Åtgärder ska vidtas så att planförslaget inte försämrar statusen för vattnet. Se vidare under ”dagvatten” och ”förorenad mark”.



Avrinningsområde Klämnabäcken. Mynnar ut i havet. Planområdet markerat med svart.

Dagvatten

Området består av idag oexploaterad mark i anslutning till verksamhets- och industrimark. Föroreningar har hittats inom planområdet, se vidare under ”förorenad mark”.

Den föreslagna markanvändningen kan medföra förorenat dagvatten genom exempelvis spill från olja och kemikalier. Därför behövs åtgärder i planområdet för att undvika att förorenat dagvatten tillförs kustvattnet.

Planområdet ska saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Mindre

Känslig Markanvändning (MKN) uppfylls.

Dagvatten från verksamheter och parkeringsyta inom planområdet ska samlas upp för att renas och fördröjas inom kvartersmark. Det renade vattnet ska sedan infiltreras i marken. Den teknik som väljs för dagvattenhanteringen ska klara av att avskilja lösta föroreningar som kan antas komma från bilar och verksamhet.

Rening kan exempelvis säkerställas genom att dagvattnet leds på markytan till en dagvattenbrunn med filter och därefter till ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Därifrån kan vattnet sedan ledas ut och infiltreras i mark. För att klara av att magasinera ett så kallat 10-års-regn med 10 min varaktighet skulle det behövas ett magasin på ca 40-50 m³, om hela ytan som betecknas med HZ i planen hårdgörs.

Andra möjliga sätt för att fördröja och rena dagvattnet är att anlägga grönyta för infiltration, eller nedsänkta växtbäddar, så kallade ”rain gardens”.

Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Oskarshamnsområdets kustvatten (SE571450-163320).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Dagvatten ska avledas till anläggning för rening och fördröjning inom kvartersmark.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är gjord för planområdet. Den miljötekniska markundersökningen visar att fastigheten Oskarshamn 3:3 har mycket synligt avfall/skrot på markytan. Dock visar laboratorieanalyser och XRF-mätningar på låg föroreningssituation. I området för provgröparna PG1 och PG2 i den södra delen av fastigheten visar mätning med XRF-instrument på halter för arsenik över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM. I tre av provgröparna, visar laboratorieresultat på halter över KM för ett eller flera ämnen. Förhöjda halter som finns i jorden bedöms främst vara knutna till områden med synligt avfall.

Se bilaga *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* för mer information.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ska saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Mindre Känslig Markanvändning (MKN) uppfylls innan startbesked ges för bygglov.

Radon

Planområdet ligger inom område med förhöjd markradonpotential.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänsten når området inom 10 minuter.

Cirka 29 meter från planområdesgräns ligger befintlig bensinstation. Åsavägen är en primär transportled för farligt gods. Farligt gods kan även transporteras på Södra fabrikgatan.

Sweco gjorde i mars år 2017 en riskutredning avseende transport av farligt gods på en del av Åsavägen. Detta PM har även legat till grund för riskanalysen för planområdet då förutsättningarna är lika, se *Bilaga_Riskutredning farligt gods*. Riskutredningen visar på att det bör vidtas skyddsåtgärder om avståndet till vägarna där farligt gods transporteras är mindre än 30 meter till där byggnader får uppföras.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I planen föreslås ingen byggnad få uppföras närmare än 22 meter till vägarna Södra Fabrikgatan respektive Åsavägen. Detta regleras med prickmark. Dessutom ska avåkningsskydd finnas på kvartersmark mot vägarna, och byggnader ska förses med utrymningsväg i riktning mot norr, bort från vägarna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inga bostadshus finns inom planområdet. Närmaste bostadsfastighet finns cirka 250 meter från planområdet. Mellan planområdet och närmaste bostäder finns redan idag etablerade verksamheter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medger inte bostadsändamål.

Verksamheter

Inga etablerade verksamheter finns inom planområdet. Planområdet angränsar till samt ligger i närhet av etablerade verksamheter i form av industri, bensinstation och bilservice.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör för etablering av handel och verksamhet. I "handel" ingår all handel med varor och tjänster, inklusive exempelvis restaurang. Industri möjliggörs i den östra delen av planen som gränsar till fastigheterna Blåbäret 4 och Blåbäret 14, som sedan tidigare är planlagda för industri.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar till Åsavägen samt Södra Fabrikgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för in- och utfart från Södra Fabrikgatan.

Utfartsförbud införs mot Åsavägen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet angränsar till befintliga gång- och cykelvägar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i planförslaget.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats ligger längst Åsavägen samt Södra Fabrikgatan, båda cirka 250 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i planförslaget.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för verksamheter inom planområdet ska anordnas på den egna fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för in- och utfart till planområdet från Södra Fabriksgatan. Utfartsförbud införs mot Åsavägen.

Infarten till området är utformad efter VGU (vägar och gators utformning).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Närmaste VA- och dagvattenledningar finns i Södertornsvägen och Sörviksvägen. Regnvatten fördröjs och infiltreras idag naturligt på grönytor i planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. En planbestämmelse förs in på plankartan om att dagvatten ska avledas till anläggning för rening och fördröjning inom kvartersmark.

El, värme och tele

Befintliga ledningar finns längst med Åsavägen samt Södra Fabriksgatan. Dessa ska så långt som möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i plankartan.

Avfall och värme

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR) ansvarar för sophantering i området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen styrs inte placeringen av miljöstationer eller någon annan avfallshanteringsanordning. Detta hanteras i kommande projekteringsarbete.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-09-30. I Agenda 50 finns verktygen för genomförande. 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 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.

Planområdet är idag ett område som inte ianspråkats av barn. Detaljplanen kommer inte beröra barn och ungdomar nu eller i framtiden på grund av planens syfte och läge.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för handel och verksamheter i ett strategiskt läge med närhet till befintlig kommunikation och verksamheter. Samt att möjliggöra in- och utfart från Södra Fabriksgatan.

Ca 3000m² mark planläggs för detaljhandel och verksamheter.

Planen begränsar byggnads nockhöjd till 12 meter.

Placering av byggnader regleras genom bestämmelse om prickmark - marken får inte förseas med byggnad. Samt genom planbestämmelsen **p** - byggnader får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.

Dagvatten inom område betecknat med HZ ska avledas till anläggning för rening och fördröjning på kvartersmark. detta regleras med planbestämmelsen **b**.

Skyddsåtgärder mot vägarna Åsavägen och Södra Fabriksgatan där det finns risk för olycka med farligt gods regleras genom bestämmelser om att avåkningsskydd ska finnas mot gatan (**m₁**) och att byggnader ska förseas med utrymningsväg i riktning mot norr (**m₂**). Dessutom säkerställer prickmarken att byggnader ej uppförs närmare än 22 meter från väggkant.

Utfartsförbud införs mot Åsavägen.

Sanering av mark säkerställs genom administrativ bestämmelse:

”Startbesked för bygglov inom HZ får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats”.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljhandel (**H**) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för handel med varor och tjänster.

Verksamheter (**Z**) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Industri (**J**) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförbar verksamhet.

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 juni/juli 2018
Granskning oktober 2018
Antagandeprövning november 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 uppkomma rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med **GATA** (gatuområde) samt **NATUR** (naturområde). Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens anläggande, drift och skötsel.

Byggnad och skötsel inom kvartersmark be-

tecknad med **H** (handel), **Z** (verksamheter) och **J** (industri) avses ske i enskild regi.

Avtal

Ett markanvisningsavtal avses upprättas med de exploatörer som avser att förvärva detaljhandels-, verksamhets- och industriområde i detaljplanen.

Ett avtal om officialservitut för in- och utfart till området betecknat **HZ** avses ingås med ägaren av Blåbäret 14. Blåbäret 14 är tjänande och oskarshamn 3:3 är härskande.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**
Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser
Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet
Detaljplanen berör följande fastighet:
- Del av Oskarshamn 3:3 vilken ägs av Oskarshamns kommun

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Kommunen avser att genom lantmäteriför rättning avstycka och försälja kvartersmarken betecknad med **HZ** (areal ca 3000m²) inom detaljplanen. Blåbäret 14 (nyligen bildad fastighet) ges i detaljplanen möjlighet att genom köp och fastighetsreglering lägga till del av kvartersmark betecknad med **J** inom detaljplanen. Detsamma gäller för Blåbäret 4.

Samtidigt ska också genom fastighetsreglering ett officialservitut bildas inom ett område i Blåbäret 14 södra del. Servitutet är till förmån för nuvarande Oskarshamn 3:3 och belastar Blåbäret 14. Vid försäljning av kvartersmark betecknad **HZ** inom detaljplanen och följande avstyckning/ar övergår servitutet till förmån för den nya

fastigheten eller de nya fastigheterna. Servitutet avser att trygga in- och utfart till kvartersmark betecknad med **HZ** inom detaljplanen.

Blåbäret 14 är en nybildad enskild fastighet. I förrättningen ansöktes om in- och utfartsservitut längs med Blåbäret 4 sydöstra gräns mot Södertornsvägen. Detta med anledning av om denna detaljplan inte vinner laga kraft.

Oskarshamns kommun tar initiativ till och ansöker om fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

Ersättningsnivå för mark betecknad med J inom detaljplanen vid överföring av marken till Blåbäret 14 bestäms i avtal om plangenomförande. Ersättningsnivå för officialservitutets markbehov inom Blåbäret 14 bestäms i avtal om officialservitut.

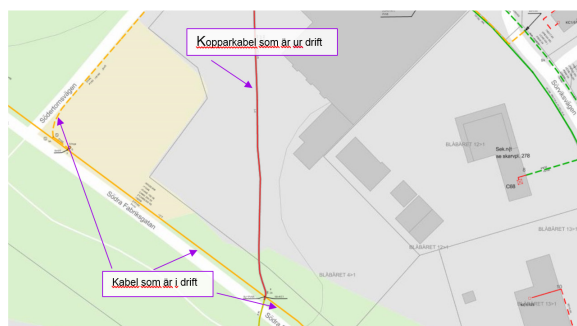
TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket innebär att vatten- och avloppsledningar från nybildad fastighet ska anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät. Närmaste kommunala VA-ledningar finns i västra kanten av Södertornsvägen och avses att byggas ut till planområdet.

Energi, el och tele

En 30 kV starkströmsledning är nergrävd utanför den östra kanten av Södertornsvägen. Ledningsägare är Oskarshamn Energi Nät AB. En optokabel finns också utanför den östra kanten och ledningsägare är IP Only.



Översikt Skanovas kablar i området. Rödmarkerad koparkabel är ur drift, gulmarkerade kablar i drift.

Skanova har kabelläggningar inom planområdet, längst planlagd naturmark. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med den nya detaljplanen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

En före detta rikskabel för tele löper rakt igenom Blåbäret 4 och innehar ledningsrätt. Efter kontakter med Ledningskollen har kommunen fått följande uppgifter: ”Skanova har ingen information om att kabeln ska vara i drift utan kan då helt avlägsnas från tomten vid byggnation. Skulle det visa sig att det är felaktigt och det finns kunder i kabeln så står Skanova/Telia för kostnaden att flytta kabeln till annat läge. Bra är om exploatör ändå begär kabelvisning och att skicka ett mail till Skanova när arbetena startar så man är lite förberedd”.

Det är ledningshavaren Skanovas ansvar att ansöka om att ta bort ledningsrätten för den kabel som inte är i bruk. Det görs genom en lantmäteriförrättning.

Parkeringsanläggning

Parkeringsplatser får endast finnas inom kvartersmarken i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utgifter

Detaljplanearbete	200 000:- kronor
Markarbete	900 000:- kronor
Gatubyggnad	300 000:- kronor
VA-utbyggnad	900 000:- kronor
Fastighetsbildning	45 000:- kronor

Inkomster

Försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Anslutningsavgift VA.

Kostnad för framtagandet av planen tas ut i samband med försäljning av tomtmark, ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen upprättas med syftet att möjliggöra för handel, verksamheter samt industri i ett strategiskt läge med närhet till befintlig kommunikation och verksamheter. Planförslaget möjliggör för in- och utfart från Södra Fabriksgatan.

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan (antagen 2003-03-10).

Detaljplanen bedöms inte leda till betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planområdet är sedan tidigare till övervägande del planlagt för bensinstation. De delar som är planlagda för natur alternativt park eller plantering har i praktiken ingen funktion som ett för allmänheten tillgängligt område. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.

Åtgärder som regleras i planområdet gällande risk och säkerhet är att det ska vara möjligt att utrymma byggnader mot norr, från vägarna, och att det finns ett bebyggelsefritt avstånd på minst 22 meter mellan väg och de närmaste byggnaderna. Detta regleras med prickmark.

Planens genomförande möjliggör för handel, verksamhet och industriändamål på bekostnad av oexploaterad mark, som dock sedan tidigare är planlagd för bensinstation.

Alla eventuellt tillkommande slänter ska anläggas inom den egna fastigheten.

Parkering för verksamheter inom planområdet ska anordnas på den egna fastigheten.

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark.

