

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sidensvansen 4, del av Sidensvansen 7 och del av Oskarshamn 3:3, Kikeboskolan

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2014, reviderad september 2014



Dnr SBN 2013/23

Uppdragsbeslut	2013-05-14
Samrådsbeslut	2014-05-13
Granskningsbeslut	2014-09-16
Antagande	2015-01-12
Laga kraft	2015-02-17

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Linda Pettersson	Planarkitekt
Oskar Roussakis	Planarkitekt
Pär Hansson	Planchef
Frida Kjäll	Tf planchef
Bodil Liedberg Jönsson	Samhällsbyggnadschef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Kent Svensson	Stadsarkitekt
Mikael Sandberg	Bygglovarkitekt
Lennart Nilsson	Kommunekolog
Kerstin Blom-Johansson	Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör
Stefan Sämfors	Trafikingenjör
Helene Andersson	Förskolechef

Oskarshamn Energi

Anders Engström	Driftchef
-----------------	-----------

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	10
Bebyggelseområden	10
Friytor	17
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Sociala frågor	20
 GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23

INLEDNING

Den kommunala skolverksamheten vid Kikeboskolan i Oskarshamn avvecklades under 2012 och byggnaderna har sedan dess stått tomma. Så som gällande bestämmelser för området är utformade tillåts bara verksamhet med ett offentligt organ som huvudman, vilket innebär att verksamheten måste drivas av stat, landsting, kommun eller statskyrka. För att området ska kunna användas till något annat i framtiden har samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som möjliggör en mer flexibel användning.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bilaga 1: Bebyggelsehistorisk utredning

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 - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med enkelt eller normalt planförfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med normalt planförfarande 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 fyra 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.

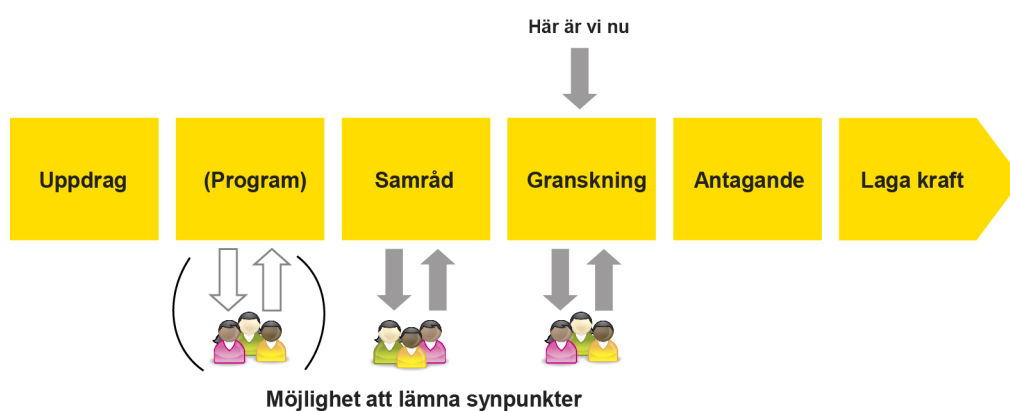
Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs 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 prövas sedan för godkännande av samhällsbyggnadsnämnden innan den går vidare till kommunfullmäktige för slutlig antagandeprövning. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktige justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel användning av det gamla skolområdet för att bidra till en förtätning av Oskarshamn centrum. Det kuperade och trädrika landskapet är viktigt för platsens karaktär och ny bebyggelse ska så långt som möjligt anpassas till befintlig terräng och vegetation.

I nordväst gränsar området till äldreboendet Solbacka, i öster till villabebyggelsen längs med Långängsvägen, i sydost till förskolan Siden-
svansen och i väster till idrottsplanerna i Kikebodalen (se bild 1).

Planområdet omfattar totalt cirka 2 hektar.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns tätort och består av Kikeboskolans skolbyggnader från 1950-talet med tillhörande skolgård och angränsande gator.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Siden-
svansen 4, del av Siden-
svansen 7 och del av Os-
karshamn 3:3. All mark inom planområdet ägs
av Oskarshamns kommun.



Bild 1 - planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I *Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad* som antogs i februari 2014 anges Kikeboskolan som ett omvandlingsområde för bostäder i flerfamiljshus, där kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska beaktas.

DETALJPLANER

För skolområdet och Långängsvägen/del av Hantverksgatan gäller idag detaljplan A3876 från 1968 som tillåter användningarna allmänt ändamål och allmän plats gata/park för berört område.

För Solbackavägen och del av Hantverksgatan gäller detaljplan A4735 från 1978 som tillåter användningen allmän plats gata/park och parkering för aktuellt område.

Ingen av de gällande detaljplanerna har någon genomförandetid kvar.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör inte något riksintresse.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska Länsstyrelsen underrättas.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats som visar att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Naturen inom området består till stor del av den före detta skolgården. Längs skolbyggnadens södra sida är marken till stor del asfalterad, förutom ett grusparti framför skolbyggnadens mitt som varit planterat. Den södra delen av området är bitvis starkt kuperad med större berghällspartier och en blandning av tall och lövskog. Detta område har varit populärt för lek bland både skolans och förskolans elever. I norra delen vid huvudentrén till skolbyggnaden ligger en slybeväxt slänt.

En översiktlig naturinventering utfördes av kommunekologen i oktober 2013. Den visade att det inom området finns ett stort bestånd av gamla ekar och tallar med höga naturvärden, varav två av ekarna tillhör inventeringen av jätteträd i Oskarshamn (träd som mäter över 1 meter i diameter). Utöver de äldre träden bedöms naturvärdena vara mycket små då naturen i övrigt är sparsam och domineras av berghällar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Det södra naturområdet med hållmark och flera värdefulla träd sparas till stor del som allmän plats **NATUR**. I västra delen av planområdet, längs med gång- och cykelvägen, sparas en remsa med allmän plats **NATUR** för att knyta an till ytan med allmän plats **PARK** i planområdets norra del. Det innebär att ett sammanhängande grönt stråk skapas från planområdets sydvästra del till dess nordvästra del, vilket kan bidra till att ge bättre förutsättningar för djur- och växtliv i området. Den grusade ytan öster om kullen är tänkt att användas av förskolan vid utelek. Området prickas därför, vilket betyder att inga byggnader får uppföras här. Marken ska även möjliggöra infiltration av dagvatten (n_1).

För att skydda större träd inom planområdet införs en ändrad lovplikt; **marklov krävs för fällning av ek med stamdiameter över 60 cm och tall med stamdiameter över 55 cm mätt 1,3 m över mark**. Intentionen är att större träd ska sparas för att behålla områdets karaktär och skapa en trivsamt grön utemiljö.



Bild 2 - flygbild som översiktligt visar vegetationen inom området.



Bild 3 - precis söder om skolbyggnaden är skolgården asfalterad. På bilden syns en av de äldre ekar som finns inom planområdet.



Bild 4 - södra delen av planområdet karaktäriseras av hållmark kombinerat med tunna jordar och även här finns gamla träd med höga naturvärden, mestadels tall.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största del av berg, förutom en mindre del i sydväst där torv är den dominerande jordarten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda. Viss sprängning kan komma att krävas i de mer bergiga partierna när nya byggnader ska anläggas, men ett genomförande där sprängning minimeras eftersträvas. Sluttningar kan exempelvis tas upp genom en suterrängvåning.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft och buller överskrids inte.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten Oskarshamnsområdet. Denna vattenförekomst har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Eftersom miljökvalitetsnormen för vatten har måttlig ekologisk status är det viktigt att planen inte medför ytterligare negativ påverkan för Oskarshamnsområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och dagvatten ska i första hand infiltreras inom de privata fastigheterna. För de områden som inte får bebyggas införs bestämmelsen **n_1 – marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten**. För det byggbara området införs bestämmelsen **n_2 – minst 30 % av ytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten**.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder.

Radon

Större delen av planområdet ligger inom högriskområde för markradon enligt SGU:s berggrundskarta.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

På plankartan införs en bestämmelse om att **byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande (b₁)**.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid är beräknad till mindre än 10 minuter för planområdet.

Resultaten i Skyfallsanalys Oskarshamn (2014) tydliggör att en yta i norra delen av planområdet, vid den befintliga skolbyggnaden, riskerar att översvämmas i samband med ett extremt regn, så kallat 100-årsregn. Det finns då en risk att vatten med ett djup som är större än 0,5 meter blir stående, vilket enligt Skyfallsanalys Oskarshamn (2014) kan medföra allvarliga konsekvenser för bebyggelse och människor.

För att undvika översvämningar bör dagvattnet ledas bort från den yta där det riskerar att bli stående. Det kan göras genom dagvattendränring med terrassering och ett separat ledningssystem för dagvatten. Dagvattnet leds då ner väster om skolbyggnaden till dagvattenkylverten i Kikebodalen och ansluts där till det kommunala dagvattensystemet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ingen åtgärd.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Omfattning och kulturhistoriskt värde

Idag består området av Kikeboskolans gamla skolbyggnader från tidigt 1950-tal. Befintlig skolbyggnad har idag en byggnadsarea på cirka 1700 m² och är mellan 1-3 våningar hög. Vaktmästarbostaden har en byggnadsarea på cirka 120 m² och är 1 våning hög. Angränsande bebyggelse består främst av friliggande villor och flerbostadshus från 1950-talet. Bebyggelsen är mellan 1,5-4 våningar hög och de vanligaste fasadmaterialen är tegel och puts.

I *Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad* anges att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska beaktas vid detaljplane-



Bild 5 - den före detta vaktmästarbostaden som ligger sydost om skolbyggnaden.



Bild 6 - bostadsbebyggelsen längs Solbackavägen.



Bild 7 - Kikeboskolan sett från sydost.

arbetet. Skolbyggnaderna har sedan tidigare inget kulturhistoriskt skydd. En bebyggelsehistorisk utredning har därför tagits fram av Kalmar läns museum (se bilaga 1).

Utredningen pekar på skolan som en viktig del i områdets homogena folkhemsstruktur från 1950-talet. Skolbyggnaden har en tidstypisk arkitektur och är i sin helhet välbevarad. Vaktmästarbostaden symboliserar den dåtida traditionen att vaktmästarpersonalen bodde i direkt anslutning till skolan. De antikvariska rekommendationerna är att både skolbyggnaden och vaktmästarbostaden bör förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplanen. Förtätning anses kunna ske i de östra och södra delarna av planområdet, där det tidigare funnits planer på att bygga ut skolan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Enligt inriktningsbeslut i kommunens planberedning 2014-01-31 ska byggnaderna **inte** förses med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i detaljplanen. Byggrätten ska vara flexibel och medge att skolbyggnaderna **kan** finnas kvar. Valfriheten anses viktig för framtida försäljning och exploatering av området, vilket innebär att skolbyggnaderna kan komma att rivas i framtiden. Rivningslov prövas då enligt PBL 9 kap 34 §.

Beslutet innebär att rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen inte följs när det gäller att beakta kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt de antikvariska rekommendationer som ges av Kalmar läns museum. En fördjupad översiktsplan är enbart vägledande och har ingen egen rättsverkan, vilket motiverar att avsteg kan göras för vissa delar.

Oskarshamns kommun eftersträvar att central mark kommer till användning och vill undvika att hamna i en situation där byggnaderna inte kommer till användning och blir stående tomma. Intresset att skydda befintlig bebyggelse har därför ställts mot intresset att området ska ha möjlighet att förändras och utvecklas till en del av staden. För att värna om områdets folkhemskaraktär är det av särskild betydelse att eventuell ny bebyggelse på fastigheten harmonierar med helhetsmiljön. Ny bebyggelse bör knyta an till befintlig bebyggelse i stadsdelen avseende skala och formspråk.

Planen medger användningen **BCDS** för större delen av planområdet (gult område på plankartan), vilket innebär **bostäder, centrum-ändamål, vård och skola**. Fördelningen mellan de olika användningarna är fri och medger ett flexibelt användningssätt. **Högsta tillåtna nockhöjd är +35 meter över nollplanet i områdets norra del och +30 meter i de västra, södra och östra delarna.** Det motsvarar

cirka 4 våningar i områdets norra del och 3-5 våningar i de övriga delarna. Därmed kan även bebyggelsen i norr bli högre än i övrigt. **Högsta tillåtna byggnadsarea för hela markytan är 3000 m²**, vilket vid en full utbyggnad uppskattningsvis ger en bruttoarea på cirka 11000 m².

På följande sidor visas fyra alternativa utformningsalternativ. Planen är flexibel när det gäller placering av ny bebyggelse och alternativen ska därför enbart ses som exempel som visar tillåten omfattning av bebyggelse.

Alternativ 1
- bevarande och komplettering

Ett genomförande av planen innebär att befintlig bebyggelse kan bevaras exteriört och byggas om invändigt. I exemplet nedan har skolbyggnaden bevarats och vaktmästarbostaden rivits. Vid ett bevarande och maximalt utnyttjande av planen

kan skolan byggas på med två våningar i öster och 1-2 våningar i väster. Det är då även möjligt att komplettera med ny bebyggelse med en total byggnadsarea på 1300 m², vilket skulle kunna fördelas som på illustrationen nedan.



Alternativ 2
- ny bebyggelse

Ett genomförande av planen kan alternativt innebära att alla befintliga byggnader rivs och ersätts med helt ny bebyggelse med en byggnadsarea på totalt 3000 m². För att illustrera hur en maximal exploaterig skulle kunna se ut

om det byggs närmare vägen och dalen har nedanstående illustration tagits fram.



Alternativ 3
- ny radhusbebyggelse

Illustrationen nedan visar ett exempel där befintlig bebyggelse rivs och ersätts med radhusbebyggelse i två våningar. Planen möjliggör för upp mot 25-30 radhus.



Alternativ 4

- ny bebyggelse med landmärke

Illustrationen nedan visar ett exempel där befintlig bebyggelse rivs och ersätts med flerbostadshus i 2-4 våningar. Föreslagen ny bebyggelse har en area på totalt 3000 m². Bebyggelsens struktur och höjder utgår från områdets topografi.

Ett nytt landmärke skapas i området samtidigt som ny bebyggelse harmonierar med befintlig bebyggelse. Detta skulle kunna göras genom att variera antalet våningar i bebyggelsen med en högsta byggnadshöjd i områdets norra del.



Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet idag.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen medger användningen **B - bostäder** (gult område på plankartan), vilket gör det möjligt att bygga om befintliga byggnader eller bygga nya bostäder. Totalt möjliggör planen för en bruttoarea på omkring 11000 m² grovt räknat, vilket kan ge cirka 110 nya lägenheter om hela området används för bostadsändamål. Vid byggnation av radhus möjliggör planen för cirka 25-30 radhus.

Arbetsplatser och service

Inga verksamheter eller service finns idag inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen medger användningen **C - centrum-ändamål** (gult område på plankartan) vilket gör det möjligt att bygga om eller bygga nya lokaler för olika typer av verksamheter.

Begreppet centrumändamål är brett och omfattar bland annat mindre butiker, kontor, service, bibliotek, föreningslokaler, restaurang, hotell och vandrarhem. Centrumändamål kan komplettera en eventuell framtida bostadsbebyggelse med till exempel verksamheter i bottenplan. Alternativt kan hela områdets bruttoarea på totalt cirka 11000 m² användas för centrumändamål.

Offentlig service

Planområdet ligger inom Solkustens skolområde och här fanns från 1950-talet fram till 2012 skolverksamhet på Kikeboskolan. Vallhalla-skolan med årskurs F-9 och Oscarsgymnasiet ligger på cirka 650 respektive 400 meters gångavstånd från planområdet.

Närmaste förskola är Sidensvansen som ligger direkt sydost om planområdet. Här finns även fritidshemmen Höken och Örnen. Inom cirka 350 meters gångväg ligger förskolorna Solbacken, Mäster Palm samt kommunens Nattis. Förskolan Södertorn ligger på cirka 700

meters gångavstånd.

Nordväst om planområdet ligger Solbacka som är kommunens största äldreboende. Här finns idag trygghetslägenheter, gruppboenden, restaurang, träffpunkt Solbacka och grupplokaler för närområdets hemtjänstgrupper.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen medger användningen **S - skola** (gult område på plankartan), vilket gör det möjligt att bygga om eller bygga nya lokaler för skola med en bruttoarea på cirka 11000 m². Den södra delen som gränsar direkt till Sidensvansens förskola ska i första hand säkras för förskolans utelek och därför får inga byggnader uppföras här.

Större delen av planen medger användningen **D - vård** (gult område på plankartan), vilket gör det möjligt att bygga om eller bygga nya lokaler för vårdverksamhet med en bruttoarea på cirka 11000 m².

Skyddsrum

I skolbyggnadens källare finns idag skyddsrum. Skyddsrum finns spridda i den vanliga bebyggelsen och används i fredstid som helt vanliga lokaler. Det är fastighetsägaren som har underhållsansvaret.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ingen åtgärd.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet gränsar i väster till Kikebodalen som är ett större grönområde med idrottsplaner. Genom Kikebodalen går ett populärt gång- och cykelstråk som idag ansluter till Kikeboskolan och går vidare mot Södertorn och Åsa. I västra delen av planområdet finns en upptrampad stig mellan Solbackavägen och Kikeboplan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett område för allmän plats **PARK** avsätts i planens västra del och gångstråket mellan Solbackavägen och Kikeboplan rustas upp med trappor och tillgänglighetsanpassade ramper.



Bild 8 - Kikebodalen sett från öster.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Sidensvansen 4 gränsar till Långängsvägen i öster och Solbackavägen i norr. Trafikmätningar för omkringliggande gator visar på följande trafikflöden:

Långängsvägen ca 1350 fordon/dygn
Hantverksgatan ca 3000 fordon/dygn
Solbackavägen ca 200 fordon/dygn



Bild 9 - röd linje visar befintligt gång- och cykelvägnät. Gula ringar markerar buss-hållplatser och P står för allmän parkering.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av planen innebär en trafikökning i området jämförts med dagens situation. Befintligt gatunät bedöms vara tillräckligt för att klara ökningen och inga nya allmänna gator planeras. Omkringliggande gator anges som allmän plats **LOKALGATA**.

Gång- och cykelvägar

Befintligt gång- och cykelvägnät runt planområdet ger bra förbindelser in mot centrum och mot angränsande stadsdelar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga nya gång- och cykelvägar planeras.

Ett område för allmän plats **PARK** avsätts i planens västra del och gångstråket mellan Solbackavägen och Kikeboplan rustas upp med trappor och tillgänglighetsanpassade ramper.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjesträckningar med Oskarshamns stadstrafik går i direkt anslutning till planområdet och gör det enkelt att ta sig vidare mot resecentrum, sjukhuset eller Kristineberg. Närmaste hållplatser är Långängsvägen och Stentrasten.

Oskarshamns busstation ligger på cirka 700 meters gångavstånd och till järnvägsstationen är det cirka 1 kilometer.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet är redan idag välförsett med kollektivtrafik och påverkar inte linjestäckningarna i sin helhet.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart till Sidensvansen 4 sker idag från Långängsvägen i öster.

I norra delen av planområdet finns idag parkering längs båda sidor om Solbackavägen. Längs södra sidan av vägen ligger en parkering inom Sidensvansen 4 och längs den norra finns en parkering inom Oskarshamn 3:3 som delvis ligger inom parkmark i gällande plan. I övrigt sker parkering inom de privata fastigheterna.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

In- och utfart är tänkt att som tidigare ske via Långängsvägen. För att förhindra in- och utfarter mot korsningen med Hantverksgatan införs bestämmelsen **körbar förbindelse får inte anordnas** på plankartan.

Parkeringsbehovet ska lösas inom varje privat fastighet. För användningsområdet **BCDS** (gul yta på plankartan) är det tillåtet att inrymma parkering i byggnadernas mark- eller källarplan.

Parkeringen längs norra delen av Solbackavägen som tidigare delvis legat under bestämmelsen park ges på plankartan användningen **P - parkering**. För att inte öka andelen hårdgjord yta har parkeringsytan även en bestämmelse om att **marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten (n_1)**. De prickade områden på plankartan där byggnad inte får uppföras kan vid behov användas till parkering. Även dessa områden ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och även till dagvatten-nätet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten ska i så stor omfattning som möjligt infiltreras inom de privata fastigheterna. Det är därför viktigt att spara grönområden som kan möjliggöra infiltration av dagvatten. För de områden som inte får bebyggas införs bestämmelsen **n_1 – marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten**. För det byggbara området införs bestämmelsen **n_2 – minst 30 % av ytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten**.

El och tele

Planområdets befintliga byggnader är idag anslutna till el- och optonätet. En transformatorstation ligger precis norr om planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga el- och optonätet.

En ny transformatorstation kan komma att behövas. Ett **E**-område (blå yta på plankartan) säkerställer ett eventuellt framtida behov.

Avfall och värme

För området gäller Oskarshamns kommuns renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation finns inom cirka 700 meters gångavstånd väster om planområdet, intill Södertorns förskola.

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. En servisledning går in i öster från Långängsvägen. En huvudledning för fjärrvärme korsar Sidensvansen 4 i väster ner mot Kikebodalen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Avfall ska tas om hand av Kalmarsundsregionens renhållare.

Ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet. Befintlig ledning i väster rymmer inom allmän platsmark **PARK**.

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.

Höjdskillnaden mellan Solbackavägen och Kikebodalen är närmare 8 meter och gångstigen är idag inte tillgänglighetsanpassad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Gångstråket mellan Solbackavägen och Kikebo-plan rustas upp med trappor och tillgänglighetsanpassade ramper.

Planen förutsätter i övrigt att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Barnperspektivet

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 ska ”alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn”. Som en del i att uppnå detta har en checklista tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kikebodalen som ligger i direkt anslutning till planområdet är ett populärt rekreativsområde för barn och unga. Det är idag möjligt att röra sig över Kikeboskolans skolgård för att ta sig ner från Långängsvägen till dalen, något som kan komma att ändras vid en privat användning av fastigheten. Det parkområde med trappa och

ramp som sparas i väster är därför viktigt för att bevara en allmän koppling mellan Kikebodalen och Solbackavägen. I planen säkerställs även Sidsensvansens förskolas behov av en grön utemiljö.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Genomförandedelen är en del av planbeskrivningen som inte har någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	maj/juni 2014
Granskning	hösten 2014
Antagande	1:a kvartalet 2015

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser som är utlagda i detaljplanen, betecknade med **LOKAL-GATA**, **NATUR** och **PARK**, och har därmed ansvar för utbyggnad och skötsel av desamma.

Kommunen ska också vara huvudman för kvartersmark som i planen betecknas med **P** (parkering) samt de delar som kan bli aktuellt för förskolan (delar av **S**) och har därmed ansvar för utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

All byggnation, drift och skötsel inom kvartersmark betecknad med **BCDS** och **E** avses ske i enskild regi.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Oskarshamns kommun och exploatör gällande

byggnation inom det i detaljplanen betecknade området **BCDS**.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan

En fastighetsplan (f.d. tomtindelning), daterad 1969-12-15, nr 0882K-4052, gäller inom kvarteret Sidensvansen 4. En annan fastighetsplan (f.d. tomtindelning), daterad 1973-02-27, nr 08-OHN-159, gäller inom kvarteret Sidensvansen 7. Fastighetsplanerna avses upphävas inom planarbetet.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering avses del av Sidensvansen 4 (skolfastigheten) och del av Sidensvansen 7 överföras till Oskarshamn 3:3. Samtidigt avses del av Sidensvansen 4 (skolfastigheten) överföras till Sidensvansen 5 (förskolefastigheten).

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att följande fastigheter ombildas efter fastighetsreglering.

Sidensvansen 4

- avstår mark till Sidensvansen 5 (SKOLA)
- avstår mark till Oskarshamn 3:3 (PARK 908m²)
- avstår mark till Oskarshamn 3:3 (NATUR 1804m²)

Sidensvansen 7

- avstår mark till Oskarshamn 3:3 (NATUR 460m²)

Servitut

I detaljplanen reserveras ett område (**E**-område) för framtida transformatorstation. Den är erforderlig vid ny bebyggelse inom Sidensvansen 4. I ovan nämnda fastighetsreglering ska officialservitut bildas för **E**-området.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde inom Oskarshamns stad. Det innebär att all ny bebyggelse ska anslutas till befintligt VA-nät.

Energi och tele

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät samt optonät.

Befintliga teleanläggningar ska så långt som möjligt bevaras i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten.

Parkeringsanläggning

Befintlig parkering vid Solbackavägen, med **P** betecknat område, avses förbättras inom detaljplanearbetet. Anläggs med armerat gräs eller likvärdigt för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet ska redovisa att väggmålningen av konstnären Nils Wedel ska tas ner och tas om hand av Oskarshamns kommun om skolbyggnaden rivs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Förrättningskostnader

40.000:- kronor

Anläggande av trappa och ramper

600.000:- kronor

Parkeringsplats, Solbackav.

25.000:- kronor

Inkomster

Kvartersmark betecknad med **BCDS** avses värderas av oberoende värderingsman för fastställande av kvadratmeterpris. Priset ska vara underlag vid försäljning av mark.

Planavgift

Detaljplanen upprättas och bekostas av Oskarshamns kommun. I samband med bygglov kommer en planavgift enligt av kommunen fastställd taxa att tas ut.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen gör det möjligt att omvandla och förtäta det tidigare skolområdet för Kikeboskolan i centrala Oskarshamn som tidigare enbart fått användas av verksamhet som bedrivs i offentlig regi. Planen möjliggör för att fortsatt använda området för skoländamål, eller ändra användningen och göra det till privat kvartersmark för bostäder, centrumändamål eller vård.

En bebyggelsehistorisk utredning pekar på höga bevarandevärden för befintliga byggnader inom området, vilka sedan tidigare inte omfattas av något särskilt kulturhistoriskt skydd. Inga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen, och ett genomförande av detaljplanen kan därför innebära att befintlig bebyggelse rivs. Byggrätten inom detaljplanen hindrar dock inte att befintliga byggnader behålls och byggs till och kompletteras med ny bebyggelse. Kommunen vill undvika att hamna i en situation där byggnaderna inte kommer till användning och blir stående tomma. Intresset att skydda befintlig bebyggelse har därför ställts mot intresset att området ska ha möjlighet att förändras och utvecklas till en del av staden.

Totalt medger planen en byggnadsarea på 3000 m² och en högsta nockhöjd på +30 meter över nollplanet, vilket vid ett fullt genomförande av planen medför en förändring i stadsbilden. En förtätning av de centrala delarna ses som positivt när det gäller hushållning med mark och utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Planen medför att mark förs över från Sidensvansen 4 till Sidensvansen 5 och från Sidensvansen 4 och 7 till Oskarshamn 3:3. Förskolan Sidensvansen säkerställer då att de kan utnyttja delar av det gamla skolgårdsområdet för sin utomhusverksamhet. En allmän koppling mellan Solbackavägen och Kikebodalen behålls och tillgänglighetsanpassas.

