

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kristineberg 1:1,
Gölkärret

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret november 2015, reviderad februari 2016



Dnr SBN 2015/000226

Uppdragsbeslut	2015-11-10
Samrådsbeslut	2015-12-08
Beslut underrättelse-granskning	2016-02-09
Antagande	2016-03-15
Laga kraft	2016-04-08

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Ingmarie Söderblom	Planarkitekt
Erik Hjertquist	T f planchef
Stefan Sämfors	Trafikingenjör
Göran Svensson	Avd. chef Tekniska kontoret/gatuavdelningen
Jerry Svensson	projekteringsingenjör, mark och gator
Petter Samuelsson	utredningsingenjör, vatten och avlopp
Bodil Liedberg Jönsson	Samhällsbyggnadschef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	
SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	
Läge och areal	
Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	
Detaljplaner	
Förordnanden	
Riksintressen	
Bostadsförsörjningsprogram	
Behovsbedömning av miljöpåverkan	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	
Miljöförhållanden	
Risk och säkerhet	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Vattenområden	
Strandskydd	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
Tillgänglighet	
Barnpersktivet	
Övrigt	
GENOMFÖRANDE.....	14
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16

INLEDNING

Planområdet är beläget i Oskarshamns tätort, cirka 2 km från centrum, i området Gröndal. Planområdet utgörs av en grusplan, naturmark och gång- och cykelvägar. Planområdet ligger norr om Östersjövägen och söder om befintliga villor längs med Sturegatan och Bangatan. I öster avgränsas planen av gång- och cykelvägen som i norr ansluter till Nagelgränd. Totalt utgör planområdet en area av cirka 4,2 ha (42 000 m²).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus med upp till cirka 50 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet.

En detaljplan ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen. I detta fall så har inget program upprättats eftersom detaljplanen har stöd i Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad som antogs i februari 2014.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista

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.

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 - BEGRÄNSAT PLAN- FÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med *standardförfarande* eller *utökat förfarande*. Under vissa förutsättningar är det också möjligt att tillämpa ett *begränsat förfarande*. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättades detaljplanen med *begränsat förfarande* i första skedet. Efter samrådet växlades det till standardförfarande.

Samråd

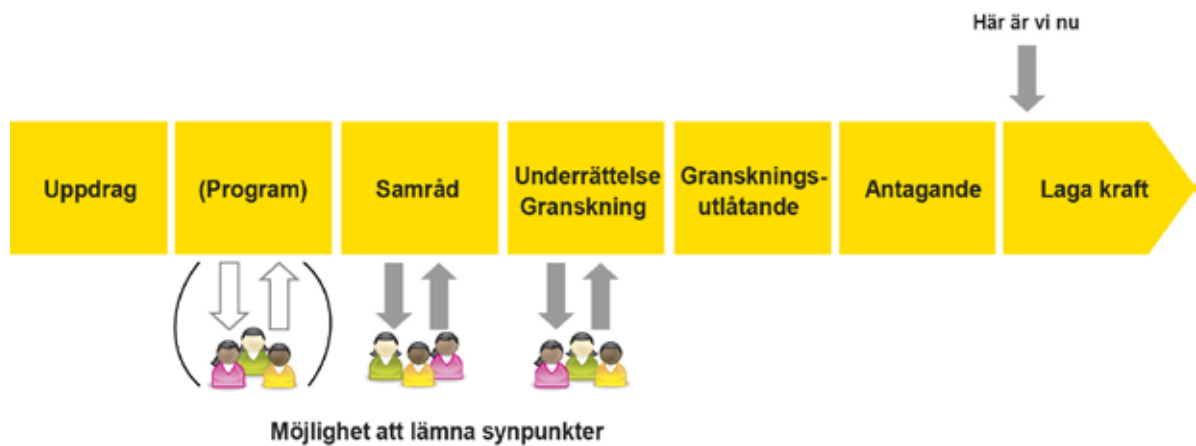
Under samrådet är ett förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Om planförslaget godkänns av samrådskretsen i samrådet så kan planförslaget antas direkt, vilket då kallas *begränsat förfarande*.

Granskning

Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och att samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Det nya planförslaget görs allmänt tillgängligt för granskning under minst två veckor. Efter granskningen görs en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen prövas sedan den föreslagna detaljplanen för godkännande och antagande i samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden har justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus med upp till 50 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet samt grönområden.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Oskarshamns tätort, cirka 2 km från centrum, i området Gröndal. Planområdet utgörs av en grusplan som tidigare har använts för bl a fotboll samt naturmark och gång- och cykelvägar. Planområdet ligger norr om Östersjövägen och söder om befintliga villor längs med Sturegatan och Bangatan. I öster avgränsas planen av gång- och cykelvägen som i norr ansluter till Nagelgränd. I Väster avgränsas området av en liten anslutningsväg från Östersjövägen som sedan övergår i en gång- och cykelväg upp till Sturegatan. Totalt utgör planområdet en area av cirka 4,2 ha (42 000 m²).



Planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Oskarshamns kommun äger all mark inom planområdet.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupad översiktsplan för Oskarshamns stad, antagen av kommunfullmäktige den 10 februari 2014, anges området inom fastigheten Kristineberg 1:1, kallat Gökärret, som lämpligt för flerfamiljshus. Vid en detaljplanering ska ersättningsplan för förlorad grusfotbollsplan beaktas.

DETALJPLANER

Inom planområdet berörs fem gällande detaljplaner.

A 1072 - Laga kraft 1921-09-12. Den anger Egnahemsområde samt gatu- och torgmark inom planområdet.

A 2502 - Laga kraft 1950-09-04. Den anger mark för bostadsändamål inom planområdet.

A 3736 - Laga kraft 1966-11-18. Detaljplanen berör större delen av det aktuella planområdet och anger grönområde för denna del.

A 4403 - Laga kraft 1972-11-18. Detaljplanen berör det sydvästra hörnet.

A 4750 - Laga kraft 1979-03-15. Detaljplanen berör delen längts i öster av det aktuella planområdet och anger Fritidsområde för denna del.



RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Enligt Bostadsförsörjningsprogram för Oskarshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2011, rekommenderas, oavsett scenario med ökat antal invånare eller inte, att flerbostadshus för t ex kategoriboende såsom 55+ är värdefullt för att komplettera bostadsförsörjningen.

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.

I och med genomförandet av detaljplanen möjliggörs en utveckling som är förenlig med Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.



I nuläget så används inte grusplanen för några aktiviteter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av naturmark, gång- och cykelvägar och en grusplan som ej längre används. I sydvästra delen av området finns ett bergsparti. Norra delen är kuperat med stora stenblock. I området finns flera större träd av ek, lönn och björk. I norra delen utgörs markvegetationen av bland annat björnbärssnår. Det finns spår av småvilt, t ex rådjur. En rödlistad art är funnen på området vid en observation 2008-03-09, mindre hackspett.



Vegetation sett mot norr från östra cykelvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen innebär att grusplanen tas i anspråk för byggande av bostäder. Detaljplanen kommer att säkerställa de gång- och cykelvägar som finns inom området. Bergspartiet som finns i områdets södra del kommer att bevaras. Buller från Östersjövägen kommer att dämpas tack vare berget och den växtlighet som finns på berget. Området i norr bevaras som naturmark och blir då en naturlig zon mot befintlig villabebyggelse strax utanför planområdet vid Sturegatan och Bangatan. Naturområdet kommer också att fortsatt bli en viktig del av stadens grönområden och bidra till den biologiska mångfalden i form av spridningskorridor för småvilt, fåglar och insekter.

Enligt en översiktlig naturinventering noterades att området inte hyser några högre naturvärden (klass4).

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Största delen av planområdet består av normal-blockig sandig morän. I södra delen av planområdet, längs med Östersjövägen, finns berg i dagen. I planområdet finns även organiska jordarter.

Två stycken miljötekniska markundersökningar har gjorts inom planområdet, en översiktlig undersökning med en resultatrapport upprättad 2011-12-22 och en kompletterande undersökning med en resultatrapport upprättad 2012-06-18.

Av rapporten till den kompletterande miljötekniska markundersökningen framgår att grusfotbollsplanen, som tidigare var en torvmosse, har fyllts ut med sand, grus och sten. På 1,5-2 meters djup påträffades stora stenblock. Tegeltar, asfaltrester och järnskrot påträffades sporadiskt. Övrigt påträffat material var växtdelar, kol och bark.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Markundersökningarna från 2011 och 2012 bedöms hålla sin aktualitet då det inte har skett några förändringar i markytans beskaffenhet fram till nutid. Den planerade exploateringen medför att markarbeten kommer att ske i förorenade jordmassor. Innan arbeten påbörjas bör samråd ske med tillsynsmyndigheten, samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun. Även om halterna är låga kommer det att krävas en anmälan enligt 28§, Förordningen om miljöfarlig verksamhet, innan arbeten kan påbörjas. I anmälan bör försiktighetsåtgärder och åtgärds-mål för eventuella åtgärder redovisas. Innan startbesked för bygglov ges ska marksanering göras.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft och buller överskrids inte.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Eftersom vattenkvaliteten för Oskarshamns kommun har måttlig ekologisk status är det viktigt att planen inte medför ytterligare negativ påverkan för Oskarshamns stad. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och dagvatten från ny bebyggelse skall tas omhand inom NATUR-område märkt dagvatten. Området är tillräckligt stort för att även befintlig bebyggelse norr om planområdet på sikt ska kunna ansluta sig till detta system. Från dagvattenområdet kan därefter det naturligt renade vattnet ledas till befintligt system för dagvatten. Dagvattenledningen fortsätter till reningsverket, där vatten från det renade avloppsvattnet kopplas på för att därefter ledas ut i strax väster om Liljeholmskajen. På planområdet finns även god möjlighet för infiltration av dagvatten.

Enligt Naturvårdsverkets omfattar miljökvälighetsnormen omgivningsbuller i kommuner med färre invånare än 100.000 i de fall där områden störs av buller

- Från större vägar (över 3 miljoner fordon/år)
- Större järnvägar (30.000 tåg/år)
- Större civila flygplatser (över 50.000 flyggrörelser/år)

Detaljplanen omfattar eller gränsar inte till någon sådan anläggning.

Förorenad mark

Analysresultaten efter markundersökningen visar att jorden i 7 av 20 analyserade jordprov överskrider de generella riktvärdena vid känslig markanvändning (bostäder) för metallerna kadmium, koppar och bly. Halter av PAH, polycy-

kliska aromatiska kolväten påvisades i ett jordprov men låg under Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. I alla analyserade prover är halterna lägre än riktvärdet för mindre känslig markanvändning (exempelvis industrier och vägar).

Föreningarna har troligen kommit till området genom att förorenade massor har använts vid utfyllnad.

Resultatrapporten visar sammantaget att det finns ställvis förhöjda halter av metallerna kadmium, bly och koppar, och något förhöjd halt av PAH. Generellt är föroreningarna så låga att de med undantag av kadmium klarar naturvårdsverkets generella krav för bostadsområden och kräver därför ingen åtgärd. Kadmium förekommer i så höga halter att det kan medföra hälsorisker om växter från området förtärs. Risker kan reduceras antingen genom att förbjuda odling av ätbara växter eller att alla ätbara växter planteras i utskiftad och ren jord. Om dessa åtgärder utförs är miljö- och hälsoriskerna i området så låga att de kan accepteras enligt naturvårdsverkets riskbedömningsmodell.



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Markundersökningarna från 2011 och 2012 bedöms hålla sin aktualitet då det inte har skett några förändringar i markytans beskaffenhet fram till nutid. Den planerade exploateringen medför att markarbeten kommer att ske i förorenade jordmassor. Innan arbeten påbörjas bör samråd ske med tillsynsmyndigheten, Samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun.

Även om halterna är låga kommer det att krävas en anmälan enligt 28§, Förordningen om miljöfarlig verksamhet, innan arbeten kan påbörjas. I anmälan bör försiktighetsåtgärder och åtgärds mål för eventuella åtgärder redovisas. I detaljplanen finns bestämmelse x - Innan startbesked ges för bygglov ska marksanering göras till nivåer som motsvarar KM, känslig markanvändning.

Då området för dagvattenhantering ligger strax utanför det område som troligen är utfyllt bör det innan anläggningsarbetet startar tas markprover för att klargöra om en marksanering krävs.



Östersjövägen mot öster.

Radon

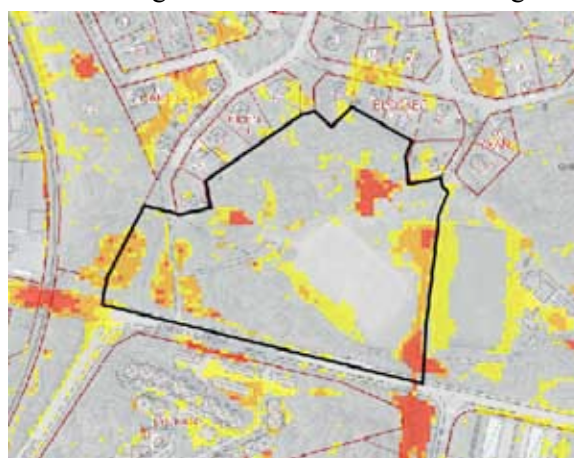
Marken inom planområdet är till största del normalradonhaltig. I nordöstra delen av planområdet finns ett område med förhöjd radonnivå.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Marken är normalradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

Störningar

Planområdet gränsar till Östersjövägen med ett genomsnittligt antal fordon per dygn på 4080, varav tung trafik 20 per dygn. Detta genererar måttligt med buller och föroreningar. Den högsta tillåtna hastigheten är 50 km i timmen. Bergs-



partiet med höga träd och växtlighet utgör en bra barriär mot Östersjövägen och verkar bullerdämpande.

Järnvägen mellan Oskarshamn och Berga ligger cirka 100 meter från östra planområdet och cirka 200 meter från ny bebyggelse. Tät vegetation mellan järnväg och både inannför och utanför planområdet är bullerdämpande.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen. Mellan Östersjövägen och den delen av planen som ligger närmast och som det är tillåtet med bebyggelse är det cirka 25 meter, varav med en del vegetation samt en höjd. Avståndet och vegetationen utgör en naturlig bullerdämpning.

Enligt en kalkyl med Bullerberäkningsprogrammet BEVA beräknas bullernivån vid närmaste uteplats understiga 45 db. Den planerade byggnationen kommer att ha en så kallad tyst sida som vätter mot nordost och bort från Östersjövägen.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Enligt skyfallsanalys gjord av DHI Sverige AB, så ligger några av planområdets delar i riskzonen för tillfälliga översvämningar vid s k hundraårsregn. Dessa är dock i stort sett begränsade till planområdets nordöstra och sydöstra hörn.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Gång- och cykelvägar utgör en bra vattenledare vid eventuella skyfall. För att säkerställa infiltration av vatten har stora delar av området beteckningen NATUR.



Sturegatan



Förslag på utformning av flerbostadshus.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Norr om planområdet finns ett villaområde gränsande till planområdet där villorna är byggda mellan 1946 och 1958 samt mellan 1916 och 1921. Söder om planområdet finns ett område med radhus byggda 1982.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad utpekas området som aktuellt för flerbostadshus. Detaljplanen medger byggnation av ett flerbostadshus med högsta totala byggnadshöjd 14 meter och får beteckningen B - bostäder. I Kristineberg, sydost om planområdet, finns idag flerbostadshus i tre våningar. Den planerade bebyggelsen kommer därmed inte att sticka ut från omgivningen vad gäller höjden. Villabebyggelsen norr om planområdet ligger på en högre höjd och döljs av ett skogsparti. Grönområdet får beteckningen NATUR. Detta innebär att villakarakteren längs med Sturegatan och Bangatan inte kommer att störas av den planerade byggnationen. Växtlighet finns även i planområdets södra del, längs med Östersjövägen i form av bland annat barrträd och lövträd. Denna växtlighet kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt och får beteckningen NATUR.

Offentlig service

Närmaste offentlig service finns i Kristineberg, cirka 400 meter ifrån planområdet, vårdcentral och bibliotek. Till Oskarshamns centrum, med ytterligare serviceutbud, är det cirka två kilometer.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen anges ingen yta för offentlig service.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella service finns i Kristi-

neberg, cirka 400 meter ifrån planområdet. I Kristineberg finns livsmedelsaffär, pizzeria, frisör, färgaffär, veterinär, kiosk och spelbutik. Till Oskarshamns centrum, med ytterligare serviceutbud, är det cirka två kilometer.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen anges ingen yta för kommersiell service.

FRIYTOR OCH REKREATION

Området används idag som förbindelse-länk mellan gång- och cykelvägarna från Sturegatan och Nagelgränd ner till Östersjövägen, samt som strövområde och för att rasta hundar. I områdets sydvästra del finns en inhängdad yta som inofficiellt används som hundrastplats. Grusplanen används inte längre, det finns inga fotbollsmål eller något stängsel kvar på området.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

De områden som inte är bebyggelse, gång- och cykelbana eller lokalgata planläggs som allmän platsmark med beteckningen NATUR. En ny gång- och cykelväg föreslås sydväst om området för bostäder för att länka ihop cykelvägen från Sturegatan till busshållplatsen vid Östersjövägen.

VATTENOMRÅDEN

Det finns inga vattenområden inom planområdet. Öster om planområdet samt i den norra delen finns låglänta områden som vid perioder av regn troligen är mer eller mindre vattenfyllda.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den nordöstra delen anges ett område som lämpligt för dagvatten och får beteckningen våtmark/damm.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet gränsar till Östersjövägen med ett genomsnittligt antal fordon per dygn på 4080, varav tung trafik 20 per dygn. Inom planområdet finns en liten lokalgata från Östersjövägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga nya lokalgator planeras på allmän platsmark. Den befintliga lokalgatan rustas upp till den nivå som passar för exploateringen. Den del av lokalgatan som ligger i öst-västlig riktning breddas i plan för att ha en beredskap för en eventuell kompletterande gång- och cykelväg, om behovet skulle uppstå.

Gång- och cykelvägar

I västra respektive östra kanten av planområdet finns gång- och cykelvägar som förbinder Sturegatan och Nagelgränd med Östersjövägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

De befintliga gång- och cykelvägarna säkerställs genom denna detaljplan. En kompletterande gång- och cykelväg dras från lokalgatan och utanför kvarteretsmarkens sydöstra gräns för att förbinda gång- och cykelvägen från Sturegatan till busshållplatsen vid Östersjövägen samt gång- och cykeltunneln under Östersjövägen mot Kristineberg.

Kollektivtrafik

I planområdets södra del, vid Östersjövägen finns busshållplats för lokaltrafik.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga ytterligare kollektivtrafik planeras inom planområdet.

Parkering, utfarter

Den befintliga lokalgatan har sin utfart mot Öst-

ersjövägen. Inga parkeringsplatser finns inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering löses inom kvartersmark. Tillfart till bostadsområdet sker via lokalgatan. Utfarten från det nya bostadsområdet till Östersjövägen sker via den befintliga, upprustade lokalgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps-nätet och dagvatten från ny bebyggelse skall tas omhand inom NATUR-område märkt dagvatten. Efter naturlig rening leds dagvattnet vidare i befintligt dagvattensystem österut och via re-ningsverket ut strax väster om Liljeholmskajen. Kustområdet som dagvattnet går igenom benäms kustområde 73/74.

Avfall och värme

Inom planområdet finns fjärrvärmeledning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet. Avfallshantering löses inom planområdet i särskild byggnad.

TILLGÄNGLIGHET

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

gripande 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 för personer med funktionsnedsättning. Eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten. Inom planområdet finns inga föreslagna byggrätter för allmänna byggnader eller anläggningar. Övriga byggnader eller anläggningar för publik användning, som kräver bygglov, ska utformas och placeras med god tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

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

Detaljplanen möjliggör för byggande av ett flerbostadshus. I dagsläget finns möjligheten att flerbostadshuset blir ett s k seniorboende då denna boendeform efterfrågas. Om så blir fallet kommer det inte att finnas barn eller unga boende på området. Planen säkerställer ett antal gång- och cykelvägar igenom planområdet som gör att barn och ungdomar på ett säkert sätt kan ta sig från exempelvis Gröndal till Kristineberg. Grusplanen används inte idag vare sig för spontanidrott eller organiserad idrott.

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 i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte har någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd december - januari 2015/2016

Antagande mars 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Byggnad inom kvartersmark, betecknat B avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för bostäder. Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser som är utlagda i detaljplanen, betecknade med GATA, GÅNG och CYKEL samt NATUR. Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens utbyggnad, drift och skötsel.

Avtal

Markanvisningsavtal avses att upprättas mellan Oskarshamns kommun och exploatören.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Oskarshamns kommun och exploatören angående detaljplanens upprättande. Planavgift ska därmed inte tas ut vid kommunens bygglovhantering avseende exploatering inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan, fastighetsbestämmelser
Någon fastighetsplan finns inte tidigare upprättad inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas inom området.

Fastighetsbildning

All mark inom detaljplan ägs av Oskarshamns kommun. Kommunen tar initiativ till och bekostar för detaljplanens genomförande erforderlig avstyckning. Ansökan om förrättning initieras av Oskarshamns kommun.

Ledningsrätt

I avstyckningen ska ledningsrätt bildas till förmån för Oskarshamns kommun för dag- och spillvattenledningar inom det med u betecknade område i detaljplanen.

Fastighetskonsekvenser

Från Kristineberg 1:1 avses ett cirka 7.800 m² stort markområde (betecknat med B i detaljplanen) avstyckas och försäljas för att bilda en egen fastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns tätort. För detaljplanens genomförande krävs utbyggnad av VA-nätet. Avgift för VA ska tas ut vid anslutning.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark skall ledas till lokalt omhändertagande inom de områden som är betecknade med dagvatten på plankartan. Efter lokal rening leds dagvattnet vidare till befintlig dagvattenledning.

Innan anläggningsarbetet för dagvattenhanteringen börjar skall markprover tas för att säkerställa att det inte finns föroreningar. Likaledes skall anläggningen för tillförseln av dagvattnet från kvartersmark saneras och/eller skyddas från att förorenas från mark.

El och fjärrvärme

Längs sydvästra delen av kvartersmarken (betecknat med B i detaljplanen) finns högspänningskabel för el samt fjärrvärme.

Högspänningskabeln flyttas från befintligt läge till att ligga utanför kvartersmark.

Parkering

Parkeringsplatser avses anläggas privat inom den försålda kvartersmarken.

Ny gata och gång- och cykelväg (GÅNG CYKEL)

Detaljplanen förutsätter för bostadsbebyggelse att ny gata byggs. Dessutom avses gång- och cykelvägnätet utökas inom planområdet.

Marksanering och föroreningar

Vid genomförandet skall följande försiktighetsåtgärder vidtas:

1. Generellt bör utskiftning av befintlig fyllnadsjord, med rena massor, ske till ett djup av 1,0 m under markytan på ytor där ätbara växter kan växa. Planerar man för fruktträd eller om mycket avfall/förorenad jord påträffas vid arbetet kan urgrävning behöva ske djupare, ned till 2,0 m. Alternativt förbjuds och förhindras att ätbara växter växer i området.
2. All befintlig utfyllnadsjord täcks med rena massor vid nybyggnad. Beroende på nyttjande kan det vara 20 cm jordlager vid grönytor eller överbyggnad av grus, bärlager eller asfalt. Detta för att det inte går att utesluta att förhöjda halter

förekommer ytligt i den befintliga fyllnadsjorden, med detta åtgärd reduceras den risken till acceptabel nivå.

3. I fyllnadsjorden kan det förekomma avfall med höga halter i jorden, därför bör det finnas beredskap med mjölkontroll.

4. Fyllnadsjorden från området bör helt eller delvis hanteras som förorenade jordmassor/avfall, de bör inte användas som återfyllnadsmassor utan tas omhand antingen på avfallsanläggning eller eventuellt i anläggningsändamål, om det kan ske utan miljörisker och tillstånd för detta erhålls. Dt bör finnas en plan för hur schaktmassor från området skall hanteras innan arbetet påbörjas.

5. För att reducera risken vid odling av ätbara växter bör jordmassorna bytas ut till rena så att de boende inte ska exponeras för kadmium. Vi rekommenderar att det ytliga jordlagret, ned till cirka 1 m, schaktas bort i de områden där odlingar av växter för förtäring kan bli aktuell.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Utbyggnad gata

700.000 kr

Anläggning dagvattendamm med anslutning och frånlopp

200.000 kr

Fastighetsbildning

30.000 kr

Flytt av högspänningsledning

150.000 kr

Saneringskostnader

1.000.000 kronor

Inkomster

Anslutningsavgifter för VA, (inkl. moms)

1.400.000 kronor

Försäljning av mark enligt avtal

3.480.000 kronor

Planavgift

250.000 kronor

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen skapar möjlighet till ett attraktivt boende med närhet till service i Kristineberg och med promenadavstånd till hav och badplats. I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamn stad är området utpekad som ett lämligt för flerbostadshus. Då stora delar av planen upphäver gällande byggrätter och planerad förlängning av lokalgatan i norra delen och ersätter detta med område planlagt som NATUR, så säkerställs denna delen som ett bra grönområde för flora och fauna. De befintliga gång- och cykelvägarna säkerställs också i plan samt kompletteras med en ny cykelväg för att koppla ihop Sturegatan med busshållplatsen vid Östersjövägen samt gång- och cykeltunneln söderut under Östersjövägen.

Boende

Planförslaget ger möjlighet att bygga cirka 50 lägenheter i flerbostadshus.

Vägar

Planförslaget uppgraderar befintliga väg till asfalerad gata. De befintliga gång- och cykelvägarna säkerställs genom detaljplanen och en ny gång- och cykelväg anläggs för att ge god tillgänglighet till busshållplatsen vid Östersjövägen. Med ökat antal boende kommer en viss ökning av trafiken att ske. Vissa åtgärder behöver därför vidtas gatans anslutning till Östersjövägen med flytt av refuger bland annat för att underlätta för vänstersvängande trafik.

Vatten

Planens genomförande innebär att området ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Dagvattnet omhändertas lokalt på naturmark för att därefter anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten efter naturlig rening.

Natur

Planförslaget fastställer stora naturområden och möjliggör förbättringar av området för flora och fauna.

SLUTSATS AV PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms sammantaget som positivt ur miljö- och hushållningssynpunkt då det medger en attraktiv utveckling av Oskarshamns tätort för både boende. Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att en betydande miljöpåverkan uppstår.

