

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Hälsan 22 och del av fastighet Oskarshamn 3:1

Centralorten, Oskarshamn kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i november 2017



Dnr SBN 2017/000169

Uppdragsbeslut	2017-11-07
Samrådsbeslut	2018-02-07
Granskningsbeslut	2018-11-06
Antagande	2019-02-12
Laga kraft	2019-03-12

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Lisa Hjelm	Planarkitekt
Erik Hjertqvist	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Jerry Svensson	Tekniska kontoret
Sara Wiberg	Bygglövshandläggare
Susanne Carlsson	Bygglövshandläggare
Mikael Strömberg	Bygglövsarkitekt
Marie Lindström	Miljö och hälsoskyddsinspektör

INNEHÅLL

INLEDNING	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
SYFTE OCH OMFATTNING	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	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	8
Risk och säkerhet	10
Bebyggelseområden	10
Friytor	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	13
Tillgänglighet	13
Barnperspektivet	13
Planförslaget i text	14
GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	18

INLEDNING

I berörd del av gällande detaljplan från år 1955 är området planlagt för allmänt ändamål. Områden som är avsedda för allmänna ändamål i äldre planer ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Om verksamheten inom ett område med beteckningen allmänt ändamål överförs till en enskild huvudman måste planen ändras eller ersättas.

En ny detaljplan upprättas härmed för att möjliggöra för bostäder, samt verksamheter i form av skola, vård, kontor samt tillfällig vistelse där kommun, stat eller landsting inte är huvudman.

Detaljplanen består av följande handlingar:

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

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 - STANDARD FÖRFARANDE

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

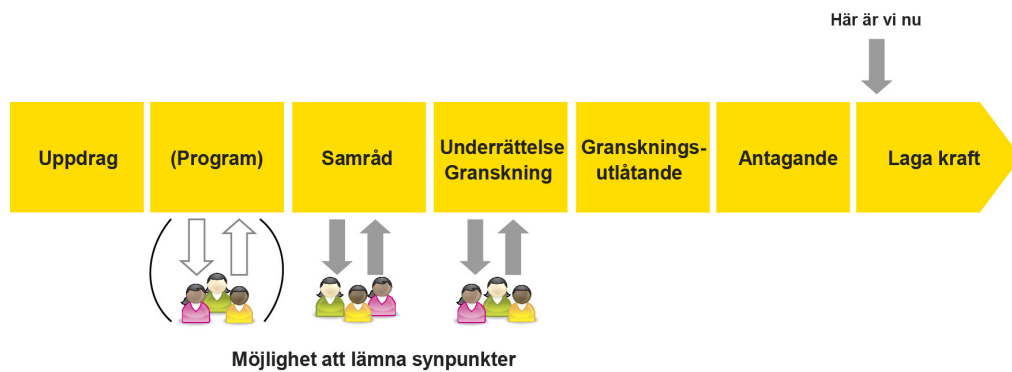
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprövning av samhällsbyggnadsnämnden. 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 granskning sammanställs de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprovas 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 görs flexibel med syftet att möjliggöra för bostäder, skola, vård, kontor samt tillfällig vistelse.

Planen möjliggör för en utveckling av ett område i centrumnära läge med goda kommunikationer. Här skapas utrymme för bostäder samt verksamheter i form av skola, vård, kontor och tillfällig vistelse.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Oskarshamns tätort med cirka 600 meter till Oskarshamns centrum. Planområdet angränsar till Humlegatan i väst och Garvaregatan i öst, samt naturmark i norr och bostadsbebyggelse i söder. Planområdets area är cirka 24 000 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar:

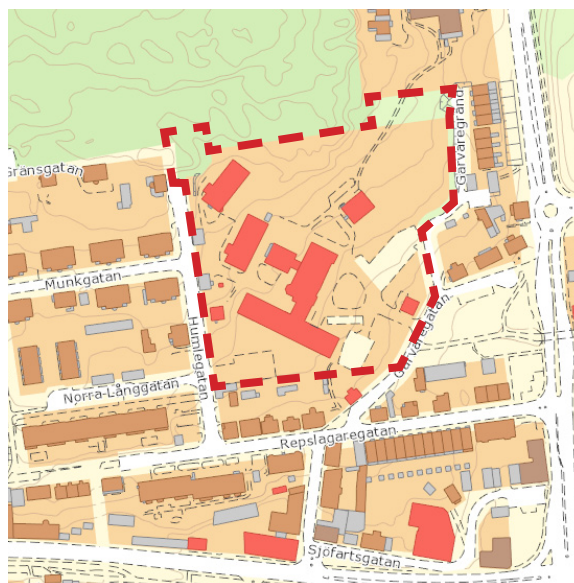
- Fastigheten HÄLSAN 22 som ägs av Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB.
- Del av fastigheten OSKARSHAMN 3:1 som ägs av Oskarshamns kommun.



Ortofoto, planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.



Planområdets läge i förhållande till Oskarshamns centrum och hamn.



Planområdets ungefärliga avgränsning inom den röda linjen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen strider ej mot gällande översiktsplan, antagen i oktober 2003.

I den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad, antagen i februari 2014, är planområdet inte särskilt utpekade för ny bostadsbebyggelse eller annan verksamhet.

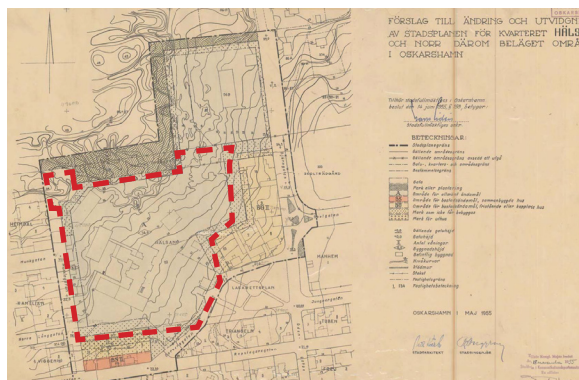
Den fördjupade översiktsplanen tydliggör dock fördelarna med flerfamiljsbostäder i anslutning till stadskärnan och omvandling av befintliga bebyggelseområden. Fördelarna är att befintlig infrastruktur kan användas, kollektivtrafikstråk stärkas och stora sammanhängande naturområden sparas vilket kan bidra till en hållbar utveckling för Oskarshamn.

DETALJPLANER

Planområdet berör tidigare detaljplan:

- Detaljplan för KVARTERET HÄLSAN (A2816).

Detaljplanen vann laga kraft år 1955. Planen möjliggör för område för allmänt ändamål samt område för bostadsändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har utgått.



Detaljplan KVARTERET HÄLSAN (A2816), berörd del markerat med rött.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området.

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 fortgå.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I Oskarshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs olika scenarier och vilka konsekvenser de får på bostadsmarknaden. Programmet slår fast att oavsett om Oskarshamns invånarantal stiger eller ej de närmsta 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur.

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 och vegetation

Planområdet är sedan tidigare exploaterat och består av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, vägar och parkering samt gröna partier med gräsytor. Områdets största gröna partier återfinns i planområdets norra del och består av träd, buskvegetation och mindre avsnitt av öppna gräsmarker.

Planområdet angränsar i norr till planlagd naturmark.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen avsätts ett mindre område som naturmark för att anpassa plangränsen till nu gällande och kringliggande detaljplaner.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion.

Planområdet är sedan tidigare exploaterat. Marken utgörs till viss del av hårdgjorda ytor för parkering samt vägar med asfaltsbeläggning. Området utgörs även till viss del av gräsytor. Planområdet ligger mellan 10 till 25 meter över havet med en sluttning ner åt sydöst.

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

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den ”status” en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Den vattenförekomst som är berörd av planförslaget är Döderhultsbäcken (dagvattnen från planområdet leds i kulvert till Döderhultsbäckens mynning) som idag har otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Döderhultsbäckens avrinningsområde påverkar i sin tur Inre Oskarshamnsområdet. Inre Oskarshamnsområdet står inför en sanering men har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

I området föreslås principer för ett lokalt omhändertagande av vatten (LOD). Grundprincipen för LOD är att öka möjligheten till infiltration på plats och fördröjning och utjämning av flöden. Det innebär att hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar. Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka.

Exempel på lösningar för hanteringen av dagvatten:

- Raingardens/ biofilteranläggning
- Svackdike
- Skelettjordar för trädplantering, dit ytvatten leds
- Gröna tak
- Underjordiska magasin

Det finns begräsningar i möjligheterna till LOD i form av befintliga källare, berg samt stor lutning på marken. Lokalt omhändertagande kan därför inte ordnas för omhändertagande av allt dagvatten, men det går att anordna lokala lösningar

på delar av planområdet.

Redan i nuläget sker lokalt omhändertagande av en stor del av dagvatten från parkeringsytor.

Fördröjning krävs vid tillkommande byggnation, grovt beräknat totalt ca 160 m³. Mycket av detta vatten kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor, men delar kan behöva fördröjas i underjordiska magasin. Dimensionering sker i samråd med kommunen i samband med bygglov.

Det finns utöver detta goda anslutningsmöjligheter till dagvattenledning.

Reningsbehov för att inte påverka MKN för vatten

Då dagvattnet idag leds via spillvattennätet till reningsverk är det i normalfallet att förvänta låga halter ut till recipienten. Dock medför det tillskottsvatten som hamnar i reningsverket vid regn att det kan påverka reningsprocessen och att det även finns risk för bräddning av orenat vatten till recipienten. Därför är det önskvärt att leda planområdets dagvatten till dagvattennätet. Dessutom bör nya dagvattensystem anläggas med fördröjning, eventuellt med dispens för dräneringsvatten.

Reningsbehovet bedöms vara ringa och det föreslås främst att minimera belastning genom kloka miljöval och minskad bilanvändning, men även genom att dagvatten leds via dagvattenåtgärder där det är tekniskt möjligt.

Enligt beräkningar skulle belastningen på recipienten teoretiskt minska efter planens genomförande även om inga reningsåtgärder är inlagda i modellen. Med föreslagna åtgärder skulle ytterligare reduktion ske.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplaner kan endast frågor som har stöd i fjärde kapitlet i Plan- och bygglagen (PBL) regleras. Vid reglering av dagvattenhantering handlar det framför allt om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmän plats samt att reservera de markområden

som behövs för att avleda och ta hand om vatten i allmänna VA-anläggningar.

Det är i detta projekt inte lämpligt att peka ut plats för dagvattenåtgärder. Detta då placering av dagvattenåtgärder måste ske i samspel med ny byggnation.

När det gäller åtgärder för rening regleras det inte via Plan- och bygglagen utan genom annan lagstiftning, främst Miljöbalken.

En planbestämmelse förs in på plankartan om att minst 30 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Det innebär till exempel att hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar av kvartersmarken.

Planförslaget beräknas inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Fr.o.m. 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsändring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder upp till 35 m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. I anslutning till planområdet ligger Garvaregatan samt Humlegatan där hastigheten i nuläget är 40 km/h. De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Dessa fordon bedöms generera ett förhållandevis lågt buller och små mängder utsläpp som inverkar på luftkvaliteten.

I anslutning till planområdet finns vägar som

kan ge upphov till buller för planområdet. Dels Björngatan som ligger cirka 50 meter från planområdet. Björngatan har en skyltad hastighet på 40 km/h och trafikeras av 9789 ÅVDT. Repslagargatan är en annan väg som kan ge upphov till buller och ligger cirka 40 meter från planområdet. Repslagaragatan har en skyltad hastighet på 40 km/h och trafikeras av 1029 ÅVDT.

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* går det att utläsa att riktvärdena för buller klaras inom planområdet. Björngatan beräknas ge upphov till 57 dBA och Repslagargatan < 50 dBA.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Trafiken kan komma att öka i området vilket kan medföra en ökning av bullernivån för fastigheter längs med Repslagargatan och Garvaregatan. Planområdet är dock sedan tidigare exploaterat och verksamheter bedrivs på platsen som ger upphov till trafik till och från området.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en risk för att riktlinjer för tillåtet trafikbuller kommer att överskridas.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas gällande föroreningar.

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken med normal markradonpotential. Oskarshamns centralort utgör högriskområde.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Uppförande av byggnader ska ske i enlighet med Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet löper ingen risk för att drabbas av förhöjda vattenstånd. Planområdets lägsta del ligger cirka 10 meter över havet.

Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risk och säkerheten negativt.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Det tidigare lasarettet i samverkan med sin omgivande bebyggelsemiljö i Oskarshamn är en karakteristisk byggnad som berättar om stadens historia.

I enlighet med Södra landstingets sjukvårdskommitté år 1865 beslöt landstinget inrätta ett läns-lasarett i Oskarshamn. Denna lasarettbyggnad är den större byggnad eller huvudbyggnad som finns inom planområdet. Lasarettet togs i bruk kring årsskiftet 1869 – 70. En brunn på gården levererade vatten, upplysning i sjukhuset skedde med fotogenlampor och uppvärmning med kakelugnar. Under 1870- 80- och 90-talen ägde åtskilliga kompletteringar rum och en större utbyggnad skedde under år 1930 och 1931. År 1900 fick lasarettet elektriskt ljus och vattenledning.

Idag begränsas byggnadshöjden på befintlig bebyggelse inom planområdet till 14 meter, regleras i detaljplan (A2816) som vann laga kraft år 1955.

k₁ - varsamhetsbestämmelse

Bebyggelsemiljön har ett värde för avläsning av Oskarshamns stads historia varför ändring, om-, till- och nybyggnad ska ske med varsamhet. Anpassning och samverkan med bebyggelsemiljön bedöms vara viktigt. Det handlar om att välja gedigna material, bevara formspråk och karaktär. För huvudbyggnaden bör särskilt fönstersättningens karaktär och spröjsindelning, fasaddetaljer (t ex takgesims) och takmaterial

(svart/mörkgrå plåt) beaktas. Även områdets mindre byggnader, i synnerhet läkarvillan och grindstugan, har också ett värde för att läsa av platsens historia. Det bör anses värdefullt att bevara dessa och ge dem en funktion i den nya användningen av planområdet. För läkarvillan bör varsamhet särskilt beakta fasadmateri-
(puts) och takmaterial (svart/mörkgrå plåt).

Även i utomhusmiljön finns intressanta element som bör hanteras med varsamhet. Det handlar huvudsakligen om entréområdet från Garvaregatan med gedigna stenmurar och grindstolpar.



Byggnad inom planområdet som tidigare varit lasarett. Byggt år 1869, tillbyggt år 1931.



Entrén till f.d lasarettsområdet från Garvaregatan.



Tidigare läkarvillan som ligger inom planområdet.

Bostäder

Planområdet är sedan tidigare planlagt som område för allmänt ändamål vilket ej tillåter bostadsbebyggelse.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör för bland annat bostäder, vilket kan ske genom nybyggnation eller omvandling av befintliga lokaler. På så sätt möjliggörs för boende i centrumnära läge med goda kommunikationsmöjligheter samt med närhet till lek och rekreation.

Offentlig service

Inom planområdet bedrivs i nuläget offentlig verksamhet i Kalmar Läns Landstings regi. Till Oskarshamns centrum med ytterligare serviceutbud är det cirka 600 meter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen föreslås Skola, Vård och Tillfällig vistelse samt Kontor, vilket innebär att det finns möjlighet att utveckla befintlig offentlig service inom fastigheten alternativt etablera ny offentlig service.

Arbetsplatser

Inom planområdet pågår idag verksamheter i form av bland annat vård.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Pågående verksamheter kan fortgå inom ramen för den nya detaljplanen och dess bestämmelser. Detaljplanen möjliggör för bland annat vård, exempelvis trygghetsboende, vilket kan generera arbeten då dessa boenden behöver personal. Planen möjliggör även för skola, kontor samt tillfällig vistelse, vilka genererar arbetstillfällen.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet har idag goda förbindelser med gång- och cykelvägar till centrum samt omkringliggande områden.

Planområdet angränsar i norr till ett oexploaterat grönområde, planlagt som naturmark. Planområdet har även närhet till lek i form av den lekplats som ligger cirka 50 meter från planområdet, vid

Garvaregatan.

Delar av planområdet används idag som parkeringsplats och lämpar sig inte för lek och rekreation.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medför inga förändringar för lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

I anslutning till Hälsan 22 sydöstra gräns sträcker sig Garvaregatan där hastigheten i nuläget är 40 km/h. Planområdet gränsar i väst till Humlegatan, vars högst tillåtna hastighet är 40 km/h. Ovan nämnda gator trafikmatas från Repslagaregatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för exploatering samt omvandling av befintliga lokaler. Ett genomförande av aktuell detaljplan bidrar till att befolkningen kommer att öka i området, både vad gäller boende och besökare, vilket kan innebära att fler människor kommer att röra sig på platsen samt på intilliggande gator.

Detaljplanen utformas med hänsyn till vikten av framkomlighet för transporter.

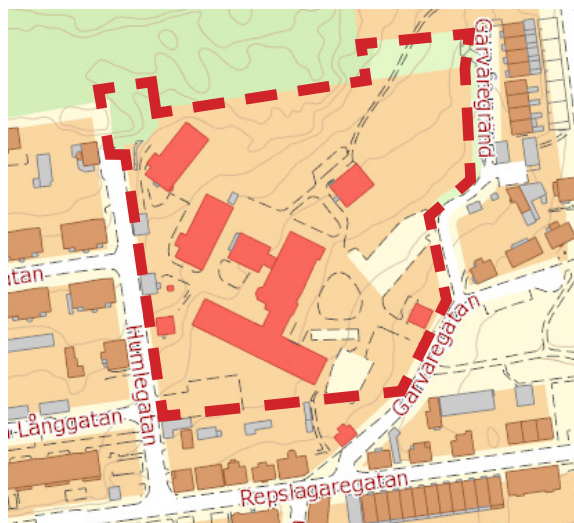
En yta planläggs som GATA i syfte att möjliggöra en vändplats längst ut på Humlevägen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet har idag goda kommunikationsmöjligheter med närhet till gång- och cykelvägar. Ett centrumnära boende främjar ökad gång- och cykeltrafik vilket kan möjliggöra för ett minskat bilberoende.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medför inga förändringar för gång- och cykelvägar.



Planområdet angränsar till Garvaregatan i öst samt Humlegatan i väst.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Resecentrum med buss, färjeterminal samt järnvägsstation ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Närmaste busshållsplats för linjetrafik ligger ca 100 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns ytor avsedda för parkering, utgörs av en area på cirka 2 900 m².

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering löses inom kvartersmark i planområdet.

Standardmått för en parkeringsplats är 2,5 meter bred och 5 meter lång. Det rekommenderas dessutom vara ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut. Nya föreskrifter säger att parkeringsplats för rörelsehindrade bör vara 5 meter bred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintlig bebyggelse inom fastighet Hälsan 22 är ansluten till Oskarshamn kommuns vatten – och avloppsnät.

Planområdets dagvatten leds idag till kommunens spillvattennät. Det rekommenderas det att nytt dagvattensystem anläggs med fördröjning, eventuellt med dispens för dräneringsvatten, och separeras från spillvatten och kopplas på kommunens dagvattenledning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

VA för ny bebyggelse ansluts direkt eller indirekt till kommunens ledningsnät i anslutningspunkter. Utformning, flytt av befintliga ledningar samt dimensionsanpassning är frågor som utreds i kommande projekteringsarbete. De kostnader som uppstår till följd av detta belastar berörd fastighetsägare eller exploatör.

En planbestämmelse förs in på plankartan om att minst 50 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

El, tele och opto

Planområdet är anslutet till befintliga nät som driftas av Oskarshamn Energi AB. Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omvandlingen av området kan komma att innebära en utbyggnad och att ledningar måste flyttas, vilket bekostas av berörd fastighetsägare eller exploatören.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall och värme

Fjärrvärme finns i eller i direkt anslutning till aktuellt planområde. Ny tillkommande bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering ska ske i enlighet med KSRRs renhållningsföreskrifter. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kostnaden för flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägare alternativt exploatör. Kommunen förordar att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

SOCIALA FRÅGOR

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 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.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Detaljplanen görs flexibel med syftet att möjliggöra för bostäder, skola, vård, kontor samt tillfällig vistelse.

Största byggnadsarean är 35 % av fastighetsarean.

Minst 50 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Planen begränsar nockhöjden till 17 meter.

Bostäder (B):

Bostäder är en användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.

Vård (D):

Vård är en bestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat.

Kontor (K):

Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Tillfällig vistelse (O):

Användningen tillfällig vistelse är en bestämmelse som tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Tillfällig vistelse innefattar en rad olika typer av verksamheter som exempelvis hotell, motell, vandrarhem och pensionat.

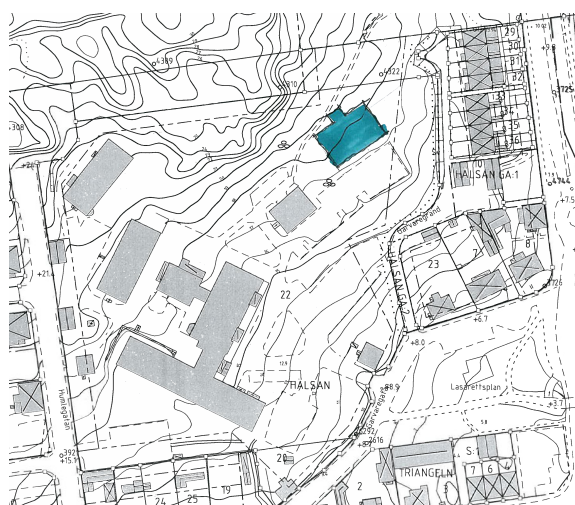
Skola (S):

Skola är en användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedd för skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

Planförslaget möjliggör för exploatering. Illustrerad ritning visar förslag på ett bostadshus i fem våningar. Förslaget visar en byggnad med en nockhöjd på 17 meter samt med en area på cirka 385 m². (Ritningarna är ej skalenliga).

Placering av byggnader regleras genom bestämmelse om prickmark – marken får inte förses med byggnad. I planområdets östra del utgörs prickmarken av en yta som är 12 meter bred. Dessa 12 meter adderat med Garvaregats bredd på 5 meter resulterar i ett avstånd på 17 meter till närmaste fastighet på motsatt sida om Garvaregatan.

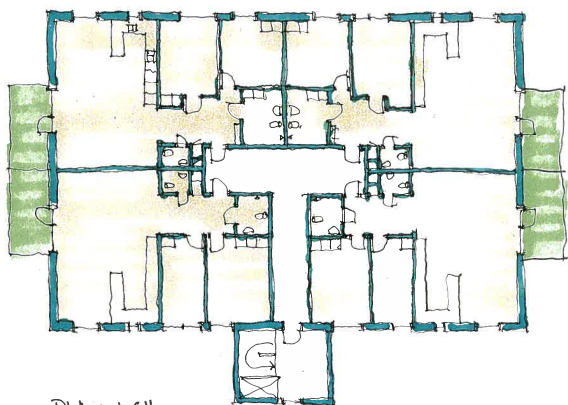
En varsamhetsbestämmelse finns på plankartan. Denna innebär att ombyggnation, tillbyggnation och nybyggnation ska ske med hänsyn till befintlig bebyggelsemiljös formspråk och karaktär.



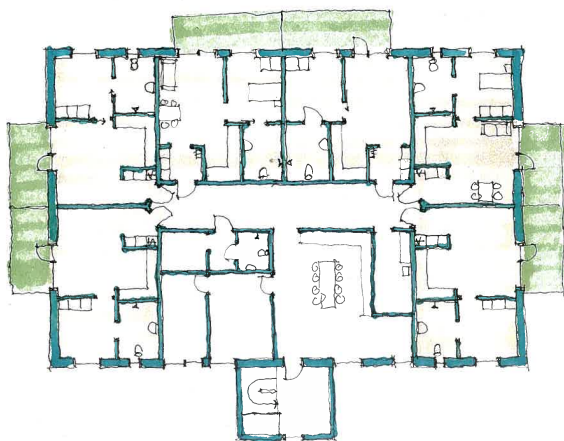
Möjlig placering av ett flerbostadshus i planområdets nordöstra hörn.



HÄLSAN 22
SKALA 1:200/A4, 2017.12.05 *skul*



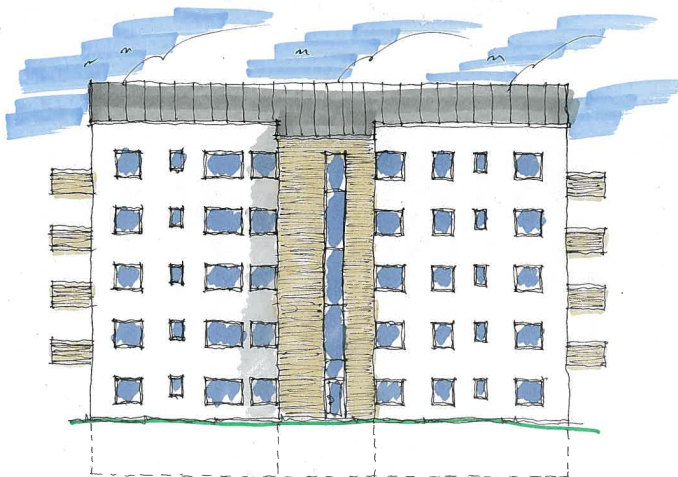
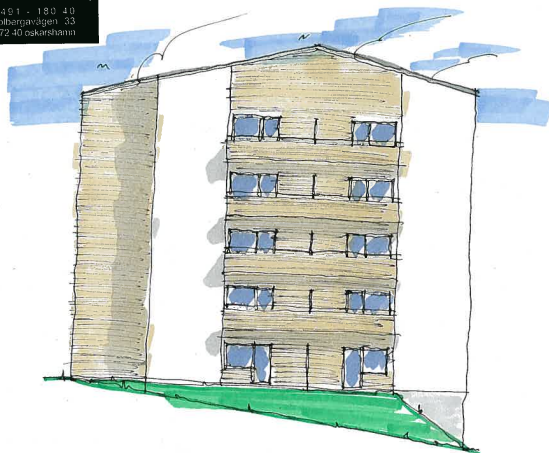
PLAN LGH



PLAN LSS-BENDE



HÄLSAN 22
SKALA 1:200/A4 2017.12.05 *skul*



Skisser på möjlig nybyggnad av flerbostadshus inom planområdet.

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	februari 2018
Granskning	vinter 2018
Antagandeprövning	vår 2019

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 inom kvartersmark betecknad med **B**

(bostäder), **K** (kontor) och **O** (tillfällig vistelse) avses ske i enskild regi.

Byggnad inom kvartersmark betecknad med **D** (vård) och **S** (skola) kan ske i enskild, Landstingets eller kommunens regi, alternativt delat huvudmannaskap.

Avtal

Detaljplanen berör främst fastigheten Hälsan 22 som ägs av Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB. Bolaget har ingått ett plankostnadsavtal med Oskarshamns kommun som innebär att bolaget står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Hälsan 22
- Oskarshamn 3:1

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

På enskilt initiativ kan framtida avstyckningar komma att ske inom planområdet.

Del av Hälsan 22 kan överföras genom fastighetsreglering till Oskarshamn 3:1, på initiativ av Oskarshamns kommun.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen på Hälsan 22 utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Servitut

Fastighetsreglering berörande HÄLSAN 8, 9, 10, 22, 23 och stadsägan 481. Gäller släntintrång på fastighet Hälsan 22 till förmån för Oskars-

hamns kommun samt belastning för fastighet Hälsan 22. Bildad vid förtätning 1983-02-28.

Genom fastighetsreglering kan servitut bildas inom med u betecknat område i detaljplanen.

Inom ett av u-områdena finns en fjärrvärmeledning vilken kan säkerställas genom ledningsrättsförrättning. I övrigt finns el-ledning samt optoledning inom planområdet. Inga av ledningarna är i kommunens ägo.

Avtal om plangenomförande

Ett avtal om plangenomförande avses upprättas. Detta med anledning av en tomtgränsjustering mellan fastighet Hälsan 22 och fastighet Oskarshamn 3:1 i syfte att möjliggöra för en vändplats i slutet av Humlegatan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom fastigheten Hälsan 22 är belägen inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket innebär att fastigheten är ansluten till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät.

Energi och tele

Planområdet är anslutet till befintligt elnät som ägs av Oskarshamn energi AB.

Parkeringsanläggning

Parkeringsplatser får endast finnas inom kvartersmarken i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen berör fastighet Hälsan 22 som ägs av Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB. Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB står för kostnader i samband med planläggning och upprättande av detaljplanen, fastställs genom planavtal.

Utbyggnad av vändplan på Humlegatan bekostas av kommunen. Kostnaden för detta ligger på cirka 50 000:- kronor.

I övrigt förorsakar detaljplanen inga övriga utgifter eller inkomster för Oskarshamns kommun.

Framtida förrättningar initieras och bekostas av fastighetsägare av fastighet Hälsan 22.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i den kommunala planeringen. En utveckling med bostäder och verksamheter avses ske i stadens centrala delar.

lämplig för en utveckling av staden. Planförslaget kan innebära ett ökat parkeringsbehov på platsen. Parkering ska lösas inom planområdet.

Detaljplanen görs flexibel och möjliggör för bostäder, skola, vård, kontor samt tillfällig vistelse. Vård är en bestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement såsom konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Användningen tillfällig vistelse är en bestämmelse som tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Tillfällig vistelse innefattar en rad olika typer av verksamheter som exempelvis hotell, motell, vandrarhem och pensionat. Skola är en användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedd för skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål. Områden som är avsedda för allmänna ändamål i äldre planer ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Om verksamheten inom ett område med beteckningen allmänt ändamål överförs till en enskild huvudman måste planen ändras eller ersättas.

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av en fastighet i de centrala delarna av Oskarshamn där marken redan är ianspråktagen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer, vilket innebär att dessa kan nyttjas.

Planförslaget innebär en ökad rörelse på platsen och dess omgivning samt en ökad trafik till och från området. Platsen präglas redan idag av mycket rörelse och är med sitt centrala läge

