

Uppdragsbeslut	2012-03-14
Samrådsbeslut	2012-10-17
Granskningsbeslut	2013-02-12
Antagande	2013-06-10
Laga kraft	2013-07-09

Detaljplan för Lejonet 17 med flera fastigheter

Centralorten, Oskarshamn kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret september 2012, reviderad januari 2013

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Detaljplanen omfattar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 1: Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Bilaga 2: Gestaltningssprogram
- Bilaga 3: Barnchecklista
- Bilaga 4: Behovsbedömning

Bilaga 5: Resecentrum i Oskarshamn, Bebyggelsehistorisk utredning

Planens syfte

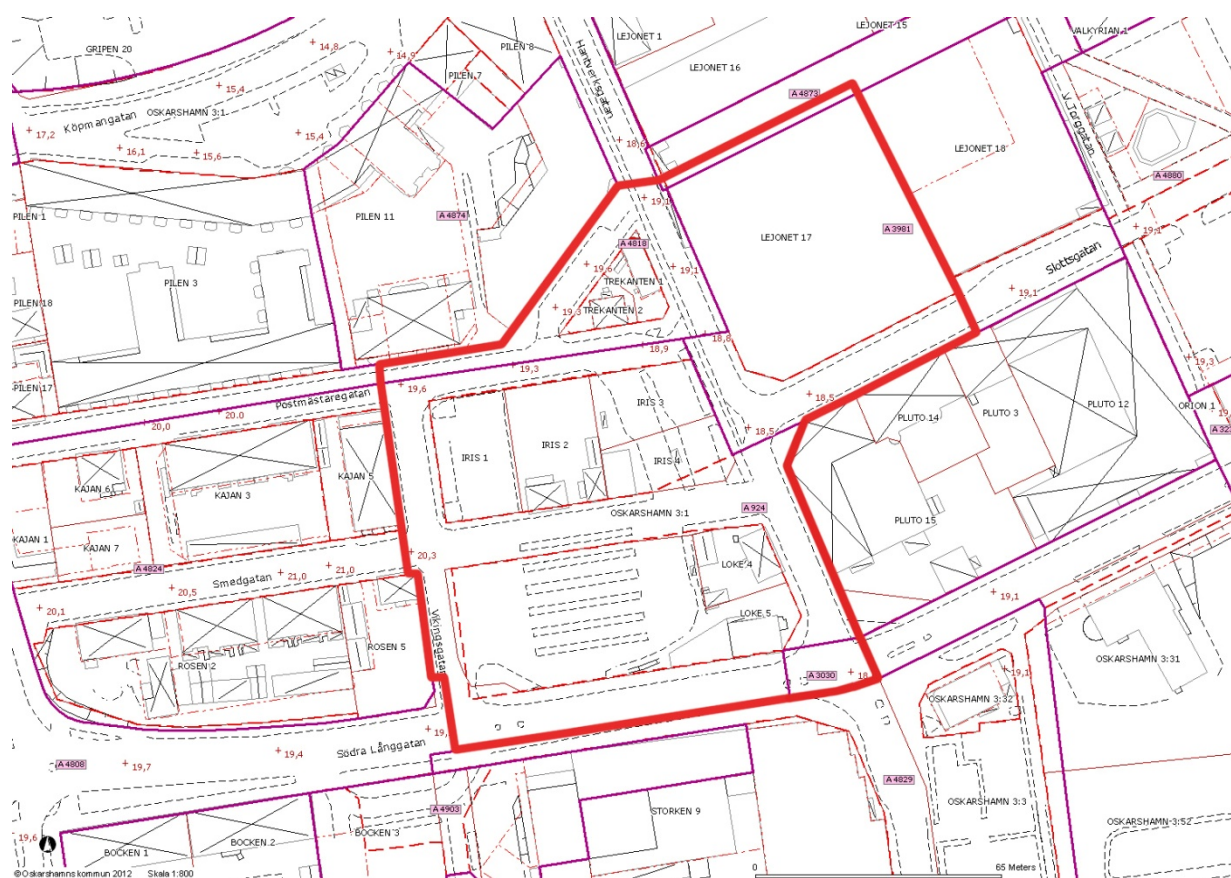
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utvecklad centrumhandel och parkering kring Lejonet 17, Loke 5 med flera fastigheter. Platsen är utpekad som en viktig entré till stadens centrum och kommande förändring ska vara stadsmässig. Gestaltning och kvalitet ska ges hög prioritet. Tillkommande tillbyggnad från Lejonet 17 ska tydliggöra Hantverksgatans tidigare dragning och kvarteret Trekantens form. Tillbyggnaden ges samma planform som kvarteret Trekanten samt får en likvärdig volymbehandling med ett tydligt utformat taklandskap som anknyter till befintliga byggnaders takutformning.

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Oskarshamn, ett kvarter väster om Stor torget. Planområdet avgränsas enligt karta 1 nedan (se även plankarta med bestämmelser).

En stor del av området utgör idag stadens resecentrum samt Konsumentföreningen Oskarshamn med omnejds stormarknad i köpcentrumet Flanaden.

Planområdet omfattar ca 1,6 ha (16 448 m²).



Markägarförhållanden	Iris 2, Lejonet 17, Trekanten 1 och 2 ägs av Konsumentföreningen Oskarshamn med omnejd. Oskarshamn 3:1, Iris 1, 3, 4 och Loke 5 ägs av Oskarshamns kommun. Loke 4 är privatägd.
----------------------	---

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Översiktsplan 2000 pekar ut planområdet som utvecklingsområde och föreslår att bostäder och verksamheter uppförs på platsen vid en flytt av resecentrum (ÖP2000, Oskarshamns kommun, ss 111-112). Den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad, som är under framtagande, föreslår en flytt av nuvarande resecentrum och att området blir till parkering. Platsen kring nuvarande resecentrum pekas ut som ett fokusområde och ses som en viktig entré till stadens centrum (fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad, Oskarshamns kommun, del 1 ss 35, 49-50, samråd 16 januari till 9 mars 2012).
Detaljplaner	Planområdet omfattas idag av fyra (4) gällande detaljplaner varav den äldsta är 1914 års stadsplan. De planer som berörs är enligt följande: A924 – Från 1914 A3981 – Laga kraft 1968-09-17 A4818 – Laga kraft 1984-05-14 A4873 – Laga kraft 1992-10-19
Planförfarande	Planarbetet genomförs med normalt planförfarande.
Planprogram	Detaljplanen överrensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan samt det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad. Ett planprogram bedöms därför inte vara nödvändigt.
Riksintressen	Inga riksintressen påverkas av planen.
Strandskydd	Området omfattas inte av strandskydd.
Behovsbedömning	Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning med tillhörande checklista för att undersöka om planen kan innebära betydande miljöpåverkan. Enligt denna bedöms detaljplanens genomförande kunna medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB- förordningens tredje och fjärde bilaga. Se bilaga 4, behovsbedömning.
Miljöbedömning/ Miljökonsekvens- beskrivning	I enlighet med behovsbedömningens resultat har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats, se bilaga 1, Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för Lejonet 17, i centrala Oskarshamn.

Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning:

Ett genomförande av planen bedöms skapa positiva effekter för områdets stadsmiljö och orienterbarhet men medför negativ påverkan på kulturvärden i området. Kulturmiljön berörs främst genom förändrad gatusträckning, kvartersstruktur och rivning av bebyggelse från sent 1800-tal. Följande kompensationsåtgärder kan innebära positiva effekter i förhållande till miljömålet god bebyggd miljö: Kompensationsåtgärder i tillbyggnadens utformning och avgränsning, förbättringsåtgärder för kvarteret Iris 2, återöppnandet av Smedgatan och kvalitetsförbättringar i stadsmiljön som helhet.

De förbättringar som erhålls för gående, cyklister, kollektivtrafik och omfördelning av biltrafikflöden hänger till största del ihop med att resecentrat flyttas ut på Södra Långgatan och att en ny parkeringsanläggning skapas på dess gamla yta. Förbättringarna kan därför fås oavsett tillbyggnaden av COOP och bör därför med fördel genomföras oavsett om COOP byggs ut eller inte. De försämringar som erhålls i form av en minskad tillgänglighet och orienterbarhet kompenseras med fler och bättre stråk och vistelsezoner för oskyddade trafikanter inom området i anslutning till de viktiga målpunkterna Flanaden, COOP och de nya busshållplatserna.

Miljö och hälsa

Räddningstjänstens insatstid till planområdet beräknas vara upp till 10 minuter.

För barns bästa

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall ”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 (bilaga 3) tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Planen möjliggör för en utveckling av centrumhandeln och skapandet av en bättre entré till stadens centrum. Ett genomförande av planen antas medföra en positiv utveckling ur ett barn- och ungdomsperspektiv om centrumhandeln stärks och stadens centrum blir en mera använd plats.



Karta 2. Situationsplan över framtida utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Stora delar av planområdet är idag hårdgjort och belagt med asfalt. De gröna inslagen finns främst inom bostadsgårdarna och de träd som planterats kring resecentrum och parkeringen på Iris 1.

Planens riktlinjer

Marken inom planområdet kommer fortsätta att vara hårdgjord till stora delar. Förslagsvis ges kommande parkeringsanläggning en utformning och gestaltning som tillåter mer grönska i form av exempelvis träd och planteringar. Vegetation har en positiv inverkan på lokalklimatet och bidrar dessutom till renare luft och en trevligare stadsmiljö. Att arbeta med grönska kan hjälpa till att bryta upplevelsen av en stor parkeringsplats och skapa en behagligare miljö för gående och cyklister att röra sig i.

Bestämmelsen P-PLATS har utökats med *Träd ska planteras på lämpliga ytor*, detta för att än mer trycka på behovet av att träd planteras.

Geotekniska förhållanden

Planområdet likt stora delar av centrala Oskarshamn ligger anlagt på berg vilket ger förutsättningarna för hur grundläggning etc. sker på bästa sätt. Sprängningsarbeten kan exempelvis bli nödvändigt.

Möjligheterna att plantera träd kan begränsas till följd av de geotekniska förutsättningarna på platsen.

Planens riktlinjer

De byggnadstekniska lösningar som används ska anpassas efter de förhållanden som platsen ger. Vilka byggmetoder som är att föredra undersöks lämpligen i en fördjupad markundersökning inför byggskedet och tillhörande bygglovsansökan.

Om träd ska planteras kan man behöva, som vid planterandet av träd på Stor torget, spränga ut gropar för träden att växa i.

Radon

Inom planområdet råder en förhöjd radonnivå.

Planens riktlinjer

För huvuddelen av planområdet medges en markanvändning som inte är känslig för en förhöjd radonnivå. Bostadshus kan vara föremål för ett utökat behov av skydd mot radon.

Vid byggnation bör radon kontrolleras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod i syfte att minimera eventuella negativa effekter av radon.

Riskfaktorer

Inom Loke 5 (besöksadress Smedgatan 5) har bedrivits verkstadsindustri, plåtslageri enligt den information som finns att tillgå, som kan ha orsakat markföroreningar på platsen. Preliminär riskklass enligt BKL: 3.

Planens riktlinjer

Eventuella markföroreningar ska undersökas i samband med bygg- och anläggningsarbeten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Två fastigheter inom planområdet används idag för bostadsändamål, Iris 2 och Loke 4. Husen inom planområdet är av äldre karaktär och har med åren renoverats medan vissa har bristande underhåll.

Byggnaderna på Trekanten 1 och 2 står idag tomma men har tidigare använts till bland annat bostäder och handel. Underhållet är eftersatt och kvarteret är i behov av viss renovering.

Inga bostadshus, eller andra byggnader inom planområdet, är sedan tidigare försedda med skyddsbestämmelser. En bebyggelsehistorisk utredning gjordes 2011 inför kommande utvecklings- och planarbeten inom området. Denna pekar ut ett antal byggnader med högt kulturhistoriskt värde. *Se bebyggelsekultur och gestaltning s. 10.*

Planens riktlinjer

Detaljplanen medger en fortsatt användning av fastigheterna Iris 2, Loke 4 och del av Loke 5 för bostadsändamål. Även om Iris 2 i framtiden lämpar sig bäst för serviceändamål riktad mot den nya torgplatsen kvarstår på detta sätt möjligheten för exempelvis en näringsidkare att själv bo på ovanvåningen och bedriva verksamhet på bottenvåningen.

Endast äldre byggnad inom Loke 5 är enligt planen tänkt att vara kvar. Vänthallen som uppfördes på 1980-talet som en tillbyggnad föreslås rivning för att göra plats för storbusshållsplats och parkering.

Offentlig service

Strax utanför planområdet ligger Oskarshamns kulturhus med bland annat bibliotek, museum och turistbyrå. Inom samma fastiget finns också Forum Oskarshamn med teater, konferensanläggning och hotell/vandrarhem.

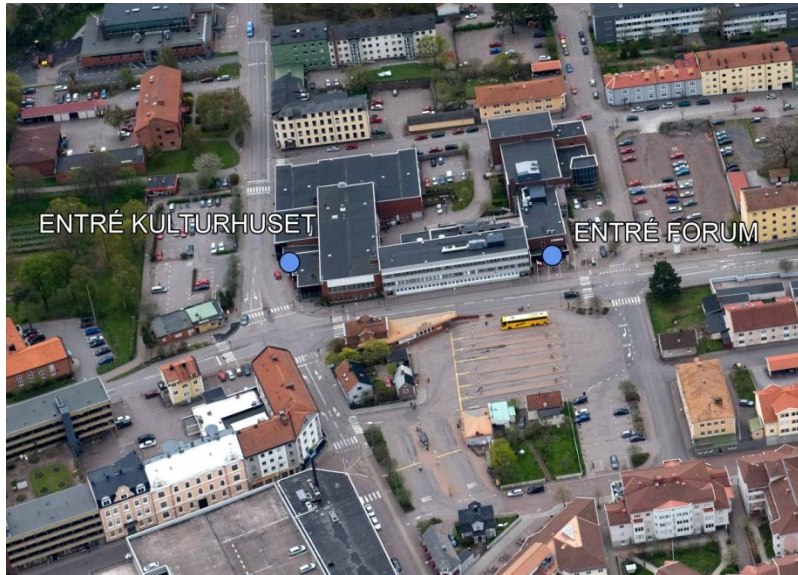


Bild 1. Flygbild med markerade entréer för Forum och Kulturhuset.

Idag upplevs dessa publika verksamheter ligga lite undangömda och flödet av människor som besöker dessa splittras då de har sina entréer på vardera sida av fastigheten (se bild 1). Det saknas en tydlig koppling mellan Kulturhuset/Forum och övriga staden. Södra Långgatan skapar här en barriäreffekt och framför Kulturhusets entré bildar Hantverksgatans nära placering ett smalt gång- cykelstråk som här ska samsas med förgårdsmark till huvudentrén.

Planens riktlinjer

I det gestaltungs-förslag som gjorts i anslutning till planen har en viktig del varit att se hur kulturhuset och Forum bättre kan kopplas till centrum genom att skapa tydliga och bättre gångstråk mellan dessa. Planerna på att placera en storbusshållsplats längs Södra Långgatan ökar på sätt och vis barriäreffekten som gatan utgör men med bättre och tydligare övergångsställen kan kopplingen ändå stärkas. En storbusshållsplats bidrar istället till liv och rörelse på platsen och är viktig för att fortsättningsvis kunna erbjuda ett gott kollektivtrafikutbud för centrum.

För att stärka kopplingen mellan Forum/Kulturhuset och centrum föreslås ett nytt gångstråk från den nya torgbildningen framför tillbyggnaden, förbi Iris 2 och genom parkeringen ner till busshållplatsen. Här delas stråket i två där det ena leder mot Kulturhusets och det andra mot Forums entré. På detta sätt skapas ett samlat gångstråk från den nya storbusshållplatsen och fram till Flanaden, genom Flanaden och gågatan fram till Besväret.



Bild 2. Principskiss för det nya gångstråket genom planområdet och kopplingen till Kulturhuset/Forums entréer.

Service

Inom och i anslutning till planområdet finns flera näringsidkare inom varierande serviceinriktningar. Övriga centrum erbjuder utöver dessa ett gott serviceutbud som dock behöver stärkas för att potentiella kunder inte ska välja att göra sina inköp utanför kommunen. Idag förlorar kommunen sällanköpshandel till bland annat Kalmar och det finns därmed köpkraft som skulle kunna spendera sina pengar i stadens butiker istället för utanför kommunen. (Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad, Oskarshamns kommun, del 1 s.24)

Inom planområdet finns:

- Livsmedelsaffär
- Gatukök
- Resecentrum med tillhörande vänthall, biljettförsäljning och godshantering

Tidigare användes även Trekanten 1 för handelsändamål men fastigheten är idag outhyrd.

Planens riktlinjer

Planen medger en utökad service i form av handel i centrala Oskarshamn. Tillsammans med andra satsningar på centrum och handeln i staden finns möjligheterna till ett bättre utbud och därmed kan allt fler inköp komma att ske inom kommunen.

Alternativet till en förbättrad butiklokal i centrum, är för konsumentförningen i Oskarshamn med omnejd, att etablera en extern stormarknad. Med planen vill man istället utveckla sin butik i centrum och ser med det inte bara positiva effekter för sin egen del utan även för centrum i stort.

Fastigheterna Trekanten 1 och 2 får ny användning, handel. Tillsammans med ny användning av del av Hantverksgatan och Postmästaregatan blir det möjligt för en tillbyggnad från Lejonet 17. Tillbyggnaden bedöms viktig i syfte att stärka centrumhandeln och möjligheten att ha kvar livsmedelshandel i centrum. Planen möjliggör för en bättre affärslokal för livsmedel i anslutning till en större markparkering. Livsmedelsbutiken kan på så vis med bättre förutsättningar konkurrera med handel i externa lägen. Därmed främjar planen, så som PBL eftersträvar, *en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens* (PBL 2 kap. 3§ punkt 4).

Iris 2, Loke 4 samt del av Loke 5 ges utökade användningsområden för att, med tanke på dess centrala läge, bättre kunna användas på sätt som kommer staden till nytta. Utöver bostadsändamål tillåter planen handel, och kontor för dessa fastigheter.

Gatuköket inom Iris 4 kommer vid ett fullt genomförande utav planen behöva flytta sin verksamhet till annan plats, förslagsvis till annan befintlig lokal inom planområdet vilket ovanstående utökning av användningsområden möjliggör.

Bebyggelsekultur och gestaltning

Planområdet ligger i centrala Oskarshamn och har utvecklats och förändrats genom historien; gatustruktur från andra hälften av 1800-talet och byggnader från samma tid fram till sent 1900-tal finns inom och kring området. Området har en splittrad karaktär där ett tillskott av byggnader har skett genom åren. Resecentrumets stora öppna yta gör platsen svårgreppbar och är inte den attraktiva entré som staden eftersträvar.



Bild 3. Huvudbyggnad på Iris 2.

Inga fastigheter inom planområdet är sedan tidigare försedda med skyddsbestämmelser men den genomförda bebyggelsehistoriska utredningen (bilaga 5) pekar ut ett antal byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Nedan följer ett utdrag/sammanställning av utredningens slutsatser:

Miljön inom området har genomgått stora förändringar under en relativt kort period och området domineras idag av omvandling som genomfördes genom rivningar för omkring 40 år sedan. Det finns dock vissa element och karaktärsdrag kvar bevarade från det sena 1800-talet då staden bildades och området planlades. I den fortsatta utvecklingen av området kan följande företeelser inom området bevaras eller förstärkas med syfte att värna områdets historiska karaktär:

- *gatustrukturen* med Hantverksgatan, Vikingsgatan, Postmästaregatan (tidigare Storgatan), Smedgatan och Södra Långgatan.
- *kvartersindelningen* utlagd enligt 1845 års rutnätsplan
- kvarvarande *tomter med bebyggelse* från sent 1800-tal, omgärdningar/staket, trädgårdar

Utifrån ovan listade företeelser ges några antikvariska rekommendationer. Kvarteren kan med fördel kompletteras med ny bebyggelse. Nya byggnader bör dock inte förläggas på gatumark. Inbyggnader av gator bör inte tillåtas.

Följande byggnader tillmäts ett högt kulturhistoriskt värde och bör förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplan (q):

- Bostadshus, Trekanten 1-2

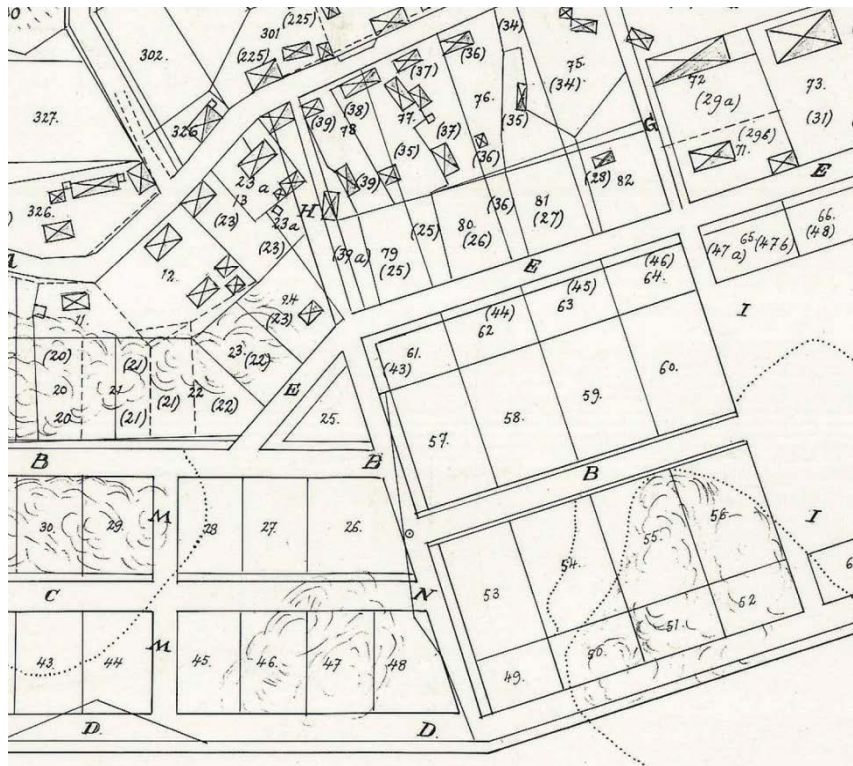
- Gårdshus med uthuslänga, Trekanten 1-2
- Bostadshus, Iris 2
- Gårdshus, Iris 2
- Uthuslänga, Iris 2

Därutöver tillmäts följande byggnader ett visst kulturhistoriskt värde och bör bevaras samt allmän varsamhet vid förändring i enlighet med PBL:

- Bostadshus, Loke 4
- Gårdshus, Loke 4

För ytterligare och mera detaljerad information se bilaga 5;
Resecentrum i Oskarshamn – Bebyggelsehistorisk utredning, Kalmar Läns Museum 2011.

Loke 5, Iris 4 och Lejonet 17 ingick inte i museets utredning.



Karta 3. Utsnitt över planområdet ur 1845 års karta över köpingen Döderhultsvik. (Oskarshamns Kommuns planarkiv).

Domushuset på Lejonet 17 utgör ett markant inslag i stadsbilden med sin typiska 1960-tals arkitektur. Även en byggnad som denna har ett visst kulturhistoriskt värde och vittnar om en epok i den svenska samhällsutvecklingen.



Bild 4. Flygfoto över äldre bebyggelse inom planområdet. Kvarteret Trekanten ses i förgrunden och Iris 2 i mitten.

Planens riktlinjer

För Oskarshamns utveckling och en stärkt och positiv förbättring av handeln i staden behöver centrum ett tillskott av butiker och verksamheter som drar till sig kunder och besökare till staden. En livsmedelsbutik centralt i staden utgör en viktig dragningskraft som även möjliggör för att kunna kombinera olika sorters inköp och ärenden. Därmed minskar behovet av transporter och med närhet till goda kollektiva kommunikationer kan man välja mellan olika transportmedel samtidigt som bra tillgänglighet erhålls.

Planen och tillhörande illustrationsplan eftersträvar att öka läsbarheten av området och återskapa en känsla av de gamla kvarteren som försvann när flera byggnader revs på 1960- och 70-talet för att ge plats för resecentrum. Smedgatans tidigare dragning genom resecentrum återställs och blir åter allmänt tillgänglig. Således bryts den stora plats som varit resecentrum upp och blir mer hanterbar/läsbar samtidigt som en kulturhistorisk gatusträckning återuppbyggs.

För tillkommande tillbyggnad har ett gestaltungsprogram tagits fram, se bilaga 2. Vid bedömning av tillbyggnadens utformning ska stor hänsyn tas tillgestaltungsprogrammet.

Fastigheterna Trekanten 1 och 2

Bebyggelsen inom de två fastigheterna på kvarteret Trekanten kommer med planens genomförande att rivas för att ge plats åt ny handelsbyggnad. Dess kulturhistoriska värde kommer därmed försvinna men för att kompensera förlusten har tillkommande byggnad utformats efter och med befintlig bebyggelse som utgångspunkt.

Utdrag ifrån MKB:n gällande kvarteret Trekanten: *Längs med Hantverksgatans sträckning bekläs tillbyggnaden med en glasfasad och golvytan i denna del får ett material som markerar gatans sträckning. Den västliga delen av tillbyggnaden går i samklang med den befintliga bebyggelsen på Trekanten 1 och 2 vad det gäller skala och material. Sammantaget bedöms detta skapa upplevelsen av en*

tvådelad tillbyggnad där den västliga delen kan läsas samman med kvarteret Pilen, väster om den "gamla" Postmästaregatan. (Bilaga 1 s.16)

Planförslaget bibehåller upplevelsen av Postmästaregatans gågatudel, en gata som i utredningen framhålls som extra bevarandevärd då det är här upplevelsen av rutnätss stadens mönster är som tydligast (Bilaga 1 s.16). Planen tar tillvara på den kvartersform som Trekanten 1 och 2 har och låter den speglas i den nya tillbyggnaden. Tillbyggnaden anpassas till Trekantens dimensioner och utformning för bland annat byggnadshöjd. Den tillkommande tillbyggnaden passar således in i stadens skala och till omkringliggande byggnader.

Hantverksgatan

Hantverksgatans historiska sträckning kommer att brytas i och med planens genomförande. Däremot har det inte alltid sett ut som idag och i tidigare presenterat utsnitt från 1845 års karta över köpingen Döderhultsvik, karta 3 s.12, syns tydligt att det tidigare låg byggnader i gatans sträckning. Med gatans anläggande revs dock byggnaderna och är i senare kartor från 1800-talets slut borta. Hantverksgatan planerades som synes först bara gå fram till Södra Långgatan.

I Hantverksgatan ska tillbyggnaden tydligt visa på den historiska sträckningen genom att den delen avviker från övrig tillbyggnad, förslagsvis genom en glasad länk som är lägre än övrig byggnad samt att golvbeläggningen inom länken knyter än till gatan utanför, visar på Hantverksgatans historiska riktning, planbestämmelse f₂. På det viset går det fortsättningsvis att uppleva den historiska dragningen, siktlinjer och ljusinfall bevaras delvis. Dessa åtgärder syftar till att till viss del kompensera det som går förlorat när gatan byggs över.

Till följd av föreslagen utformning av tillbyggnaden i Hantverksgatan kvarstår möjligheten att i framtiden åter öppna upp gatan. Byggnadstekniskt ska detta göras möjligt.

Iris 2

Byggnaderna inom Iris 2 kommer med detaljplanen att bevaras och för att stärka skyddet av dess yttre utformning förses byggnaderna med q-bestämmelse i plan. Detta i linje med den bebyggelsehistoriska utredningens rekommendationer. På så vis stärks deras skydd mot förvanskning, samtidigt har det varit planens avsikt att inte hindra att byggnaderna kan användas på ett sätt som kommer staden och stadslivet till nytta. Befintlig fastighetsgräns i norr flyttas söderut till följd av att marken behövs för tillbyggnaden och för anläggandet av det nya entrétorget.

Utdrag ifrån MKB:n: ... *Iris 2 påverkas något avseende storlek och utformning vilket dock inte bedöms som avgörande för den historiska läsbarheten då den ursprungliga inramningen av tomten bibehålls. Kvarteret bedöms även få ett tydligare sammanhang som tillskapar nya värden i området som helhet. (Bilaga 1 s.17)*

Loke 4

Även byggnaderna inom Loke 4 bedöms ha ett kulturhistoriskt värde vilket beaktas i planen. Genom en k-bestämmelse (k₁), som hänvisar

till den bebyggelsehistoriska utredningen, förses byggnaderna med varsamhetsbestämmelse och rekommendationer för framtida förändring.

Loke 5

Fastigheten har inte ingått i den bebyggelsehistoriska utredningen och därmed finns ingen rekommendationer rörande fastighetens byggnader. Planen avser att möjliggöra för en rivning av den senast tillkomna delen, resecentrum/vänthall, som torde ha minst kulturhistoriskt värde. Den äldre 1930-tals-tegelvillan med mansardtak och hörn- och gaveldekorationer i tegel har av kommunen bedömts ha ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden förses med varsamhetsbestämmelse i plan, k₂

Lejonet 17

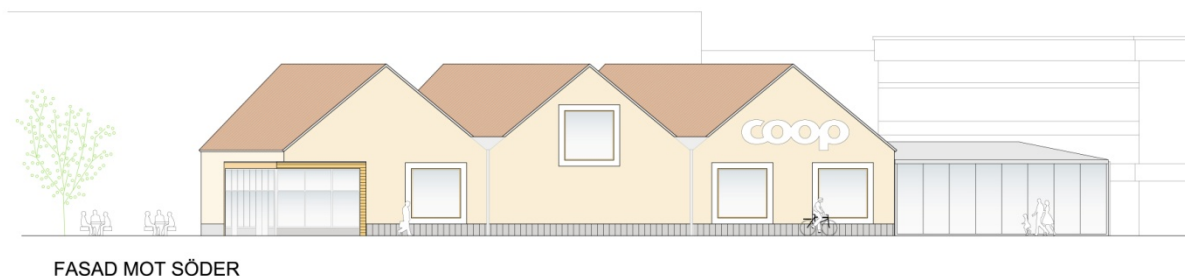
Fastigheten har inte ingått i den bebyggelsehistoriska utredningen. Domushuset ifrån 1960-talet med en tidstypisk utformning. Byggnaden har sina värden och vid en eventuell fortsatt ändring av dess fasad ska bygglovsprövning föregås av en bebyggelsehistorisk bedömning, varsamhetsbestämmelse k₃.

Övrigt

Möjligheterna att skapa en attraktiv entré till centrum, där stor vikt lagts vid att åstadkomma en god stadsmiljö för oskyddade trafikanter och öka läsbarheten av platsen, har i och med planen blivit möjligt. Därmed främjar planen *en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden...* (PBL 2 kap. 3§ punkt 1)

Till en livsmedelsbutik kan behövas "garage" för kundvagnar. Deras lokalisering är viktig och förslag på placering ges i situationsplanen. Att juridiskt fastslå deras exakta lokalisering har inte ansetts nödvändigt och är dessutom svårt då de i detaljutformningen kan komma att behöva flyttas.

Kundvagnsgaragets utformning ska vara genomtänkt och passa in i stadsbilden. De kan med fördel ges en utformning som tagits fram för att även passa ihop med busshållplatsens väderskydd för att erhålla en samlad arkitektonisk identitet.





*Bild 5. Fasad på framtida tillbyggnad från Lejonet 17, sedd från söder och väster.
Henningsson arkitektkontor.*

Tillgänglighet

Planområdet har idag brister gällande tillgänglighet och det är bitvis svårt att på ett enkelt sätt ta sig fram genom området. Avsaknaden av tydliga stråk och bredare trottoarer/gång- och cykelbanor gör det ibland svårt att mötas och både gående och cyklister leds så att de på vissa platser lätt hamnar bland bussar och bilar.

Längre ledstråk för synskadade saknas. Vid några övergångsställen finns taktila plattor.

Befintliga byggnader är dåligt tillgänglighetsanpassade med endast trappor till entréer, undantag för Resecentrum och Flanaden.

Det finns idag en höjdskillnad mellan Hantverksgatan/Slottsgatan och butiksnivån i det sydvästra hörnet av Lejonet 17. Detta föranleder att ny entré behöver uppföras en bit ut ifrån befintlig fasad för att kunna tillgodose god tillgänglighet och undvika en butikloka med invändiga trappor och ramper.

Planens riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Med den nya tillbyggnaden skapas en tillgänglighetsanpassad affärslokal som tar upp den höjdskillnad som råder mellan nuvarande butik inom Lejonet 17 och Hantverksgatan/Slottsgatan.

Till planen har ett gestaltungs-förslag för de allmänna platserna och parkeringen tagits fram, se situationsplan; karta 2 s.5. Det arbetet har bland annat haft som ambition att förbättra planområdets tillgänglighet och skapa en säkrare stads- och trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Med utökade ytor för gående och cyklister och sammanhängande stråk mellan viktiga målpunkter fås en bättre stadsmiljö för dessa målgrupper.

Allmänna platser och platsbildningar

Stora delar av planområdet är idag tillgängligt för allmänheten och många människor rör sig i och kring området, särskilt i anslutning till resecentrum uppehåller sig periodvis många människor i väntan på bussen. Platsen är dessutom en naturlig väg till och från centrum för de som angör staden från söder/sydväst.

På gågatudelen av Postmästaregatan finns en välanvänd cykelparkering och gatan är ett stråk mellan parkeringen på Iris 1 och entrén till Flanaden och centrum.

Det är funktionerna som drar människorna att använda platsen. Resecentrum är storskaligt och upplevs inte som en trevlig eller inbjudande miljö, otydliga och bitvis smala gång- och cykelbanor gör det dessutom komplicerat att som oskyddad trafikant röra sig genom planområdet.

Planens riktlinjer

De allmänna platserna och deras utformning är en viktig del i planförslaget. För att uppfylla syftet med att åstadkomma ett stadsmässigt resultat vid en viktig entré till stadens centrum ska planområdets gestaltning vara av god kvalitet. Ett bra resultat kan öka stadens attraktivitet och på sikt stärka centrumhandeln.

Dagens planområde är svårdefinierat och ingen attraktiv stadsmiljö. När en parkering uppförs föreligger risk att samma resultat kvarstår och för att motverka detta ska förslagsvis mer grönska planteras och tydliga stråk och områden för gående och cyklister anläggas. Parkeringen föreslås bli uppdelad i tre delar som skiljs åt av gata, gångstråk och grönska och den får på så vis en mera övergripbar skala.

Framför den nya tillbyggnaden och ner mot Iris 2 skapas en torgbildning och entréplats till centrum som med rätt utformning och användning kan bli en mycket intressant plats. Exempelvis kan man tänka sig uteservering i anslutning till den grönska som bevaras inom Iris 2 och plats för offentligt konstverk på torget. *Förslag till utformning av torgytan ses i bild 6 s.18.*

Från entrén till Flanaden via gågatan på Postmästaregatan och genom torgbildningen skapas ett gångstråk som sedan passerar väster om Iris 2 och över parkeringen ner till storbusshållplatsen och Södra Långgatan. Här delas stråket i två varav ett leder österut mot bland annat Kulturhuset och ett mot väster och bland annat till Forum. Från Södra Långgatan och norrut sammanfaller även gångstråket väl med den passage som leder genom Pilen 11 och som landar vid Köpmangatan och det planerade nybygget på Mejeriplan, se karta 8, s.24.

För att Iris 2 inte ska bli/upplevas som en barriär ska det vara möjligt att passera genom fastigheten, detta säkerställs i plan med en x-bestämmelse.

Antaget stadsmiljöprogram samt belysningsprogram ska ligga till grund för efterföljande arbete och genomförande och vara vägledande i exempelvis hur ledstråk anläggs och vilken belysningsarmatur som ska användas.

Till följd av planförslaget föreslås Hantverksgatan norr om tillbyggnaden göras om till gågata och endast behörig trafik ska tillåtas. Denna del av Hantverksgatan ligger delvis utanför planområdet men kommer beröras av planförslaget. Den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad föreslår att Hantverksgatan här blir gångfartsgata. Men med planförslaget sker ingen passerande trafik och att därmed göra gatan till gågata markerar tydligare att obehörig trafik inte ska köra här och att gatan är till för i första hand oskyddade trafikanter.



*Bild 6. Illustration på ny torgbildning och tillbyggnad.
Henningsson arkitektkontor.*

Gator och trafik

Gator/trafik/utfarter

Genom och i direkt anslutning till planområdet går Södra Långgatan, Smedgatan, Postmästaregatan, Hantverksgatan, Vikingsgatan och Slottsgatan. Nedan följer en genomgång av dessa gator.



Karta 4. Gator inom och kring planområdet

Södra Långgatan

Den största och mest trafikerade gatan inom planområdet är Södra Långgatan, här passerar ca 4400 fordon/dygn. Vägen är klassad som huvudgata och är del av en viktig förbindelse i öster från hamnen/järnvägsstationen till centrum och även för trafik från väster till centrum.

Smedgatan

Smedgatan gick förr även tvärs igenom planområdet från Vikingsgatan till Hantverksgatan men när resecentrum anlades bröts gatan av och allmän trafik blev endast tillåten väster om Vikingsgatan, (bortsett från en kort sträcka för att nå parkeringen på Iris 1). Fastigheter längs Smedgatan nås idag via Vikingsgatan då utfart i väster mot Stengatan inte är möjligt.

Postmästaregatan

Postmästaregatan är i väster en återvändsgata som likt Smedgatan nås från Vikingsgatan. Öster om Vikingsgatan går Postmästaregatan fram till Hantverksgatan men delas också i en gågatudel som löper nordost mot entrén till Flanaden. Ut på Hantverksgatan är endast vänstersväng tillåten då denna från Slottsgatan och norrut är enkelriktad med körriktning mot norr.

Hantverksgatan

Hantverksgatan har sin ena början nere vid cirkulationsplatsen Åsavägen/Gröndalsgatan och rör sig sedan i en båge upp mot centrum och slutar strax norr om planområdet i höjd med Köpmangatan. Ifrån Slottsgatan sker en uppdelning av trafikflödena och Hantverksgatan är

enkelriktad åt norr respektive söder, *se karta 5, s.20*. Norr om Flanaden passerar på Hantverksgatan ca 1900 fordon/dygn och söder om Slottsgatan ca 1800 fordon/dygn. Förutom att matas från Slottsgatan ansluter trafik till gatan ifrån resecentrum och Postmästaregatan.

Vikingsgatan

Vikingsgatan utgör infart till resecentrum samt för att nå fastigheter längs med Smedgatan och Postmästaregatan. Gatan trafikeras av ca 1900 fordon/dygn

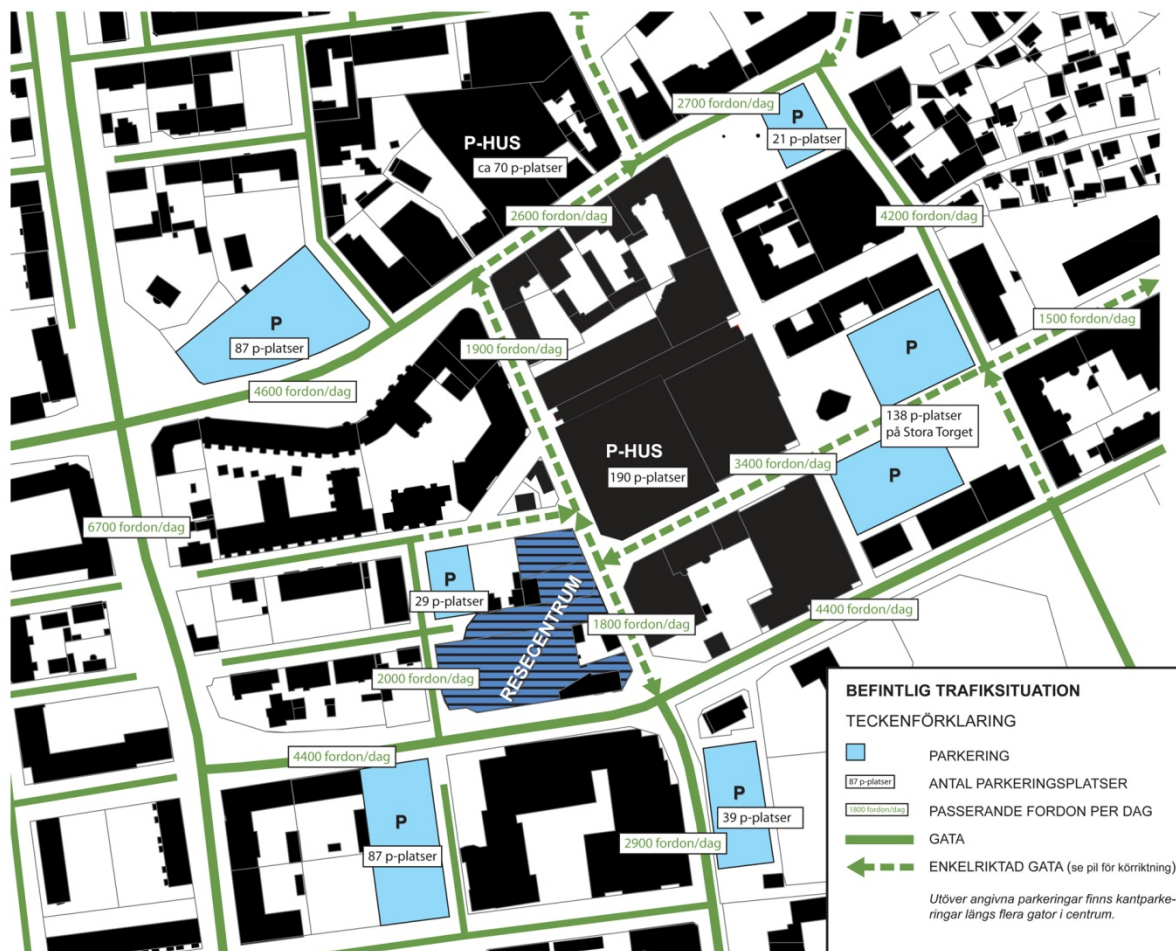
Slottsgatan

Slottsgatan är en enkelriktad gata som leder trafik från Stor torget till Hantverksgatan. Gatan trafikeras av ca 3400 fordon/dygn vilket är en relativt hög siffra men förklaras troligt av att parkeringarna på Stor torget är populära och gatan är en del i det stråk bilister tar kring centrum då de söker efter parkering.

Resecentrum

Resecentrum har sin huvudinfart från Vikingsgatan och utfart mot Hantverksgatan, undantaget är vissa lokalbussar som även kör via Postmästaregatan. Parkeringen på Iris 1 nås också via Vikingsgatan och utfart är även möjlig via Postmästaregatan/Hantverksgatan norrut till Köpmangatan.

Dagens trafiksituation ses i karta 5 på nästa sida.



Karta 5. Befintlig trafiksituation.



Karta 6. Framtida trafiksituation

Planens riktlinjer

Södra Långgatan

Den stora förändring som sker på Södra Långgatan inom planområdet är att längs dess norra sida möjliggörs för ett större hållplatsläge för bussar. Tanken är att detta ska bli en del av den storbusshållplats som när resecentrum flyttar ner till järnvägsstationen fortsättningsvis servar centrum med kollektivtrafik.

Utdrag ifrån MKB:n rörande Södra Långgatan:

Trafiken på Södra Långgatan bedöms öka med hänsyn till lokaliseringen av den nya parkeringsanläggningen samt de nya hållplatserna. En del trafik flyttas från Köpmangatan till Södra Långgatan eftersom Hantverksgatans norra del stängs.(Bilaga 1 s.21)

Smedgatan

Smedgatan öppnas åter för allmän trafik mellan Vikingsgatan och Hantverksgatan, ett område som endast varit till för busstrafik. När resecentrum anlades och många byggnader revs och gatan ”bröts upp” blev den historiska dragningen av Smedgatan svår att utläsa. Planen möjliggör för att återskapa den historiska dragningen och att med gestaltning göra gatan åter synbar.

Postmästaregatan

Gatan kortas i och med planförslaget ner till att sluta vid parkeringen på Iris 1. Därefter tar den föreslagna torgbildningen och tillbyggnaden vid.

Hantverksgatan

Planens genomförande innebär att Hantverksgatan, mellan Lejonet 17 och Trekanten 1, stängs av för biltrafik och att trafikföringen i centrum därmed ändras. De bilar som idag kör Hantverksgatan norrut antas således öka belastningen på södra delen av Hantverksgatan och korsningen Hantverksgatan/Södra Långgatan.

En ändrad trafikföring där Hantverksgatan norra del inte längre är öppen för allmän biltrafik, och blir till gågata, leder till en försämrad tillgänglighet med bil för denna del av gatan men istället uppnås en bättre stadsmiljö för gående och cyklister. Även om det inte längre kommer vara möjligt att parkera längs Hantverksgatans norra del kommer antalet parkeringsplatser i området att öka.

Vikingsgatan

Vikingsgatan kommer inte förändras nämnvärt i och med planen, den kommer fortsätta vara infartsväg till boende längs Postmästare- och Smedgatan och istället för resecentrum leder den trafik till den nya parkeringen via korsningen med Smedgatan. Där bussarna idag kan svänga in (från Smedgatan ner mot Södra Långgatan) kommer gatan likt Smedgatan förtydligas för att återskapa en upplevelse av de gamla kvarteren.

Slottsgatan

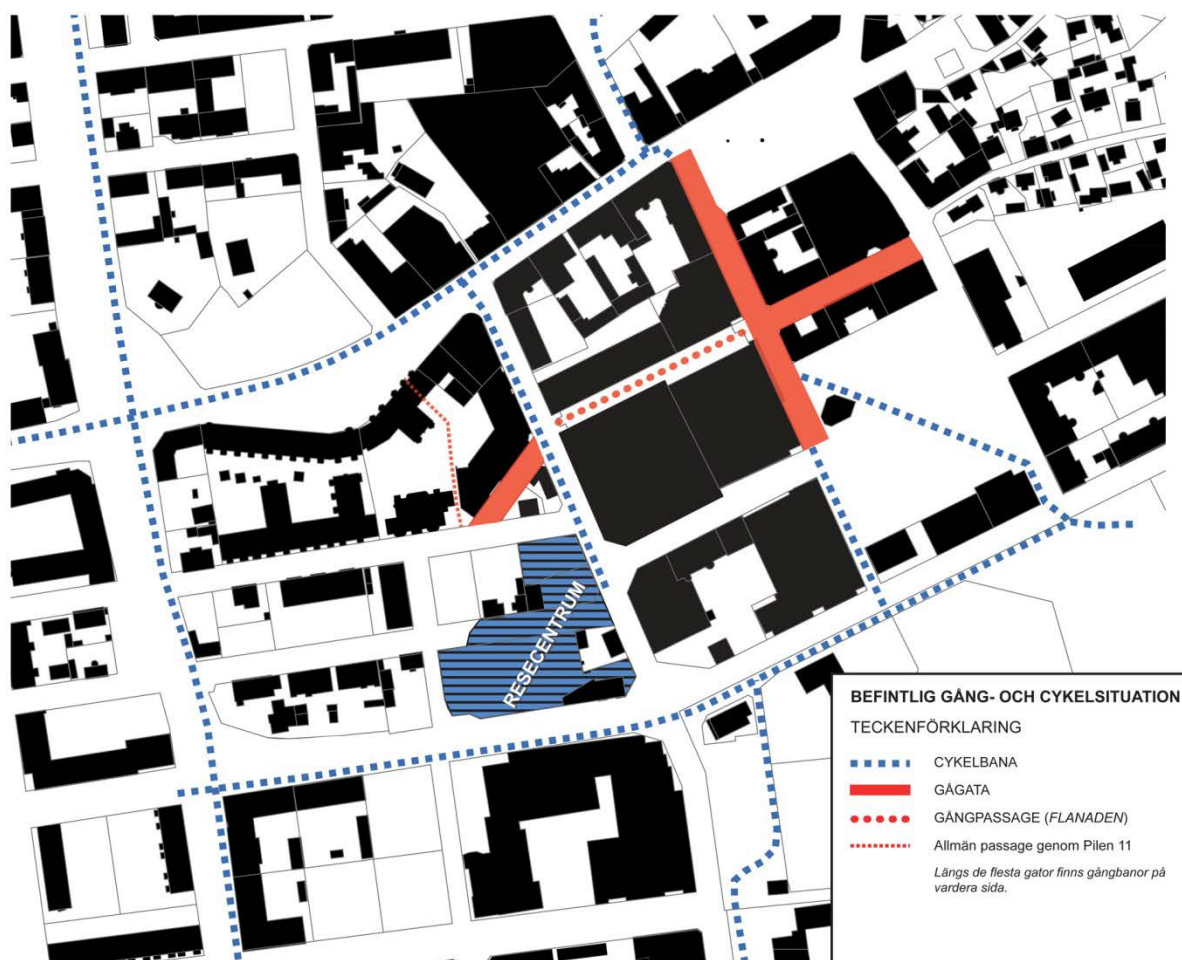
När det inte längre är möjligt att svänga norrut på Hantverksgatan kan Slottsgatans två svängfält minskas till ett. Plats för ett mindre antal kantparkeringsplatser blir möjligt i det tidigare högerkörfältet och utrymme för lastzon för varutransporter till butikerna.

Utdrag ifrån MKB:n rörande gator och trafik:

Planförslaget bedöms påverka den ursprungliga gatustrukturen från 1845 negativt. Detta kompenseras delvis genom att markera Hantverksgatans sträckning i tillbyggnadens utformning. Planförslaget bedöms även stärka Smedgatan som öppnas upp för allmänheten och får en tydligare markering i stadsrummet. (Bilaga 1 s.17)

Gång- och cykelbanor

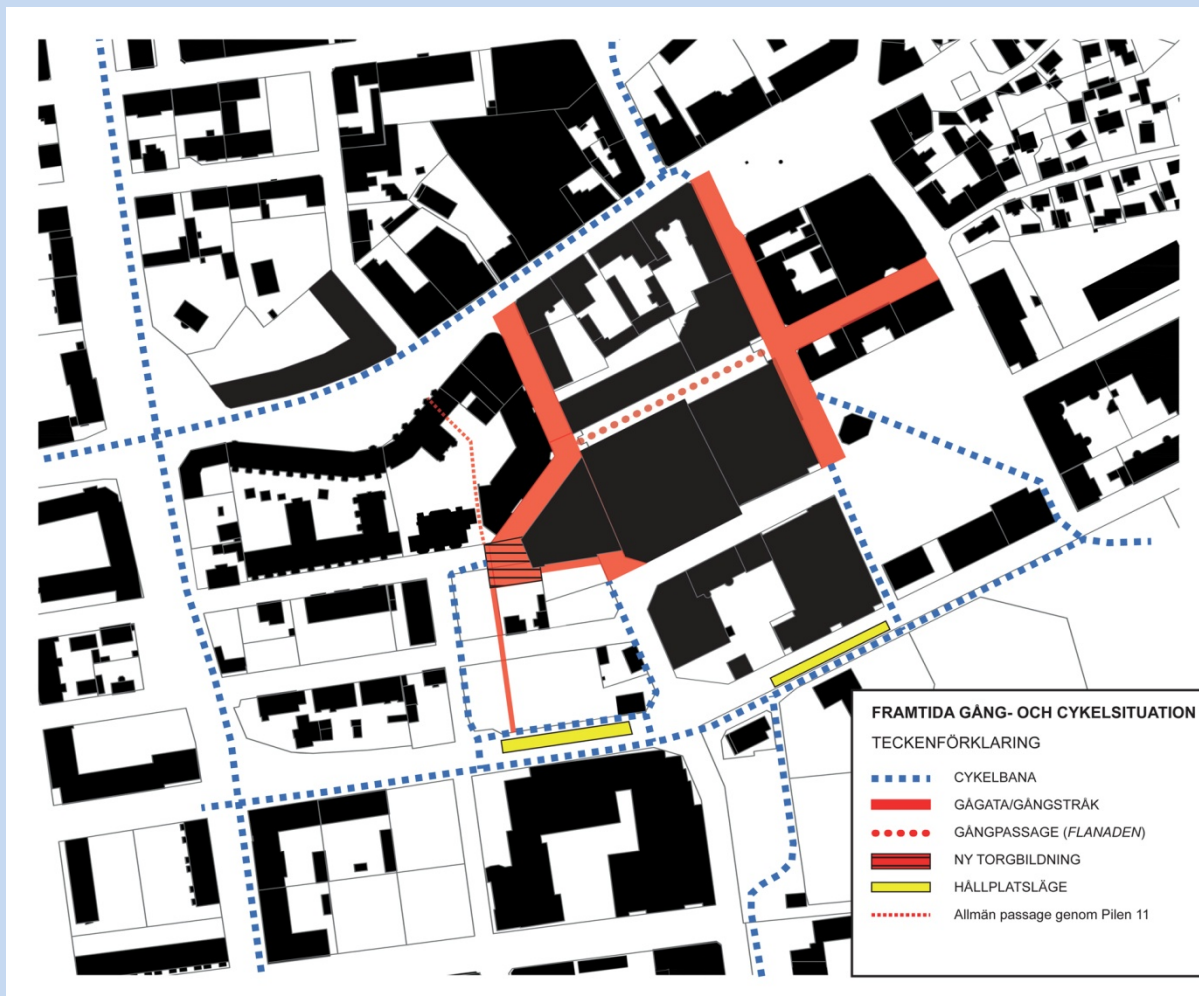
Gatorna inom planområdet kantas av gångbana på åtminstone en sida. Cykelbana går längs Södra Långgatan samt startar/slutar i höjd med Slottsgatan och går norrut mot Köpmangatan. En allmän gångpassage går genom Pilen 11 mellan Postmästaregatan och Köpmangatan. Dagens situation med cykelbanor samt gågator ses i karta 7 nedan.



Karta 7. Befintlig gång- och cykelsituation

Planens riktlinjer

Planen möjliggör för ett bättre gång- och cykelväg nät inom planområdet som ökar tillgänglig- och säkerheten för oskyddade trafikanter. Den nord-sydliga passagen längs Hantverksgatan bryts av och man blir tvungen att "runda" tillbyggnaden. Men då Hantverksgatans norra del samtidigt blir bilfri kommer en bättre trafiksituation för oskyddade trafikanter att åstadkommas. Det nya gång- och cykelvägnätet ses i karta 8 nedan.



Karta 8. Framtida gång- och cykelsituation.

Det är viktigt att cykelparkeringar ligger i strategiska lägen för att underlätta för och göra det attraktivt att välja cykeln som transportmedel. Cykelparkering ska därför anläggas i anslutning till viktiga målpunkter såsom busshållplats och butiksentré. Exakt lokalisering utav cykelparkering fastslås i detaljutformningen av platsen.

Utdrag ifrån MKB:n rörande gång- och cykelbanor:
Planförslaget innebär en förbättring för gående och cyklister då ytor avsedda för dessa trafikantgrupper ökar, Köpmangatan kopplas

samman med både Flanaden och Södra Långgatan samt att ytor för motorfordonstrafik minskar. Dessutom minskar risken för konflikter mellan busstrafik och oskyddade trafikanter då busstrafiken flyttas ut till Södra Långgatan. (Bilaga 1 s.23)

Parkering/angöring

Fastigheten Iris 1 används som parkering och har ett 20-tal p-platser. Förutom viss kantparkering finns inga andra parkeringsmöjligheter inom planområdet. Dagens parkeringssituation ses i karta 5 s.21.

Under våren 2012 har, med anledning av byggplanerna på Mejeriplan, en parkeringsutredning för centrum genomförts. Denna pekar på att det finns ett bra underlag med parkeringsplatser men att ett tillskott på nuvarande resecentrum är att föredra när Mejeriplan bebyggs (PM Parkeringsutredning för Oskarshamn centrum, Bjerkemo Konsult, 2012-04-18).

Lokal-, regional- och långfärdsbussar angör resecentrum via Vikingsgatan och Postmästaregatan. Från resecentrum kör de via Hantverksgatan söderut ut till Södra Långgatan, undantaget är centrumlinjen som även kör norrut på Hantverksgatan.

Varutransporter till vissa av Flanadens butiker, däribland livsmedelsaffären sker från Slottsgatan, övriga butiker via innergård norr om Flanaden som nås via Hantverksgatan.

Planens riktlinjer

Områdets lokalisering i utkanten av, men ändå nära stadens centrumkärna gör att det lämpar sig väl för en parkeringsanläggning som avses betjäna centrum. Förhoppningsvis leder ett anläggande till att trafiken på de mest centrala gatorna minskar och att man på längre sikt kan minska antalet parkeringsplatser på Stor torget.

Den nya parkeringen beräknas kunna rymma runt 120 p-platser lokaliserade i tre enklaver med in- och utfart mot Smedgatan. Hit kommer man dels via Slottsgatan/Hantverksgatan men även som idag via Vikingsgatan/Södra Långgatan.

Utformningen av parkeringen är viktig för att skapa en attraktiv och stadsmässig miljö och där förslaget som tagits fram bygger på principen att parkeringen är uppdelad på tre mindre delar. Med inslag av grönska och en uppdelning i mindre "öar" blir platsen mer greppbar och upplevs inte som så stor. Se bild 7 s.27. Markanvändningen *P-PLATS* har förstärkts med formuleringen *Träd ska plantseras på lämpliga ytor*.

När Hantverksgatan stängs av kommer transporter till och från flera butiker att påverkas. Dessa kommer istället behöva angöra via Köpmangatan och Hantverksgatans norra del som föreslås bli gågata. På gågatan ska det således vara möjligt att framföra fordon men endast tillåtet för boende och transporter till och från butikerna.

Utdrag ifrån MKB:n rörande parkering:

Totalt sätt en förbättring. De parkeringsplatser som försvinner ersätts

med nya som på ett bättre sätt kopplas ihop med huvudgatunätet i området. Den nya parkeringsanläggningen skapar möjligheter att minska antalet bilplatser på Stor torget. (Bilaga 1 s.23)



Bild 7. Illustration över framtida parkeringsanläggning.
Henningsson arkitektkontor.

Kollektivtrafik

Inom planområdet ligger Oskarshamns resecentrum. Härifrån utgår idag alla bussar som trafikerar staden.



Bild 8. Väntande buss på dagens resecentrum.

Sedan hösten 2011 trafikerar passagerartåg åter staden, dessa utgår från järnvägsstationen cirka 700 meter öster om planområdet. Planer finns på att samla resecentrum vid järnvägsstationen och därmed skulle dagens resecentrum inte längre behövas. Bussarna bör även fortsättningsvis passera centrum men dagens hållplats skulle kunna ersättas med en storbusshållplats förslagsvis utmed Södra Långgatan.

Planens riktlinjer

Ett genomförande av planen förutsätter att resecentrum flyttas till annan plats, ovan nämnda scenario med en flytt ner till järnvägsstationen har här varit vägledande.

Nuvarande resecentrum får ny användning i form av parkering men området och centrala Oskarshamn kommer fortsättningsvis ha goda kollektivtrafikförbindelser. En storbusshållsplats uppförs längs Södra Långgatan och tanken är att samma linjer som idag trafikerar resecentrum skall angöra denna. Ett markområde för hållplatsläge har avsatts i planen och inom hållplatsläget finns möjligheten att uppföra väderskydd. Läge för framtida storbusshållplats kan ses i karta 6 och 8.

Nuvarande väntshall kommer vid ett fullt genomförande av planen rivas och ersätts av ovan nämnda väderskydd, vänthall med mera kommer förslagsvis istället finnas nere vid nya resecentrum. Möjligheten att köpa och hämta ut biljetter i centrum antas komma kvarstå då denna service i allt högre grad utförs av andra än trafikbolagen själva, exempelvis i kiosker och spelbutiker eller automater.

Utdrag ifrån MKB:n rörande kollektivtrafik:

Den nya genomgående busshållplatsen längs Södra Långgatan innebär en effektivare kollektivtrafik i området då bussarna inte behöver svänga in och stanna på torget. Genom det nya gång- och cykelstråket Köpmangatan-Flanaden-Södra Långgatan kopplas busshållplatsen på ett säkert sätt ihop med målpunkterna i området.(Bilaga 1 s.23)

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänstens insatstid till planområdet beräknas vara upp till 10 minuter.

Planområdet kan idag upplevas som en aning diffust med inslag av mycket trafik i form av bussar, varutransporter och personbilar. Miljön kan upplevas osäker för oskyddade trafikanter som behöver vara uppmärksamma på vad som sker runtomkring.

Planens riktlinjer

I det gestaltungsförslag som arbetats fram parallellt med planarbetet har stor vikt lagts på att göra stadsrummet mera anpassat för oskyddade trafikanter. Hantverksgatan görs om till gångata och del av Postmästaregatan fortsätter vara gångata. Gångatan övergår i en torgbildning framför tillbyggnadens västra fasad och ner mot fastigheten Iris 2.

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram inom planområdet för att fullgöra sina uppgifter.

Utdrag ifrån MKB:n rörande hälsa och säkerhet:

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en förbättring av trafikbullernivåerna i området och bidra till ett steg i rätt riktning mot god bebyggd miljö.(s.19)

Planförslaget bedöms bidra till ett minskat utsläpp av fossil koldioxid och andra luftföroreningar i de centrala delarna av Oskarshamn.(Bilaga 1 s.19)

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Området är försett med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen sker via dagvattenbrunnar och -ledningar som leder vattnet ner till inre hamnbassängen där det rinner ut i havet.

Planens riktlinjer

En naturlig markinfiltration på platsen är mycket begränsad till följd av de geotekniska förhållandena och löses bäst genom avledning via dagvattenledningar.

Ledningar som idag går i Hantverksgatan eller i del av Postmätaregatan kommer med planens genomförande behöva flyttas till ett läge utanför den tänkta tillbyggnaden.

Planen leder till en *minskning av trafikflödena på lokalgatunätet i de centrala delarna* medan en *liten ökning av trafikflöden på omgivande huvudgatunät* sker (kursiv text bilaga 1, MKB, s.23). Planen bedöms även leda till minskade utsläpp av koldioxid och andra luftföroreningar (Bilaga 1, MKB, s.19). Andelen hårdgjord yta kommer vara likvärdig dagens förhållanden. Sammantaget bedöms planens genomförande därmed inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för dagvattnets recipient då förhållandena kommer vara likvärdiga nuläget.

El/värme

Planområdet har tillgång till fjärrvärme via Slottsgatan och fram till dess korsning med Hantverksgatan. Även österifrån är det inte långt till befintlig fjärrvärmeledning som finns i Postmästaregatan.

Planens riktlinjer

Ledningar som idag går i Hantverksgatan eller i del av Postmätaregatan kommer med planens genomförande behöva flyttas till ett läge utanför den tänkta tillbyggnaden.

Avfall

Planområdet omfattas av kommunens renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation finns 570 m söder om planområdet vid Kikebo, Stengatan. Återvinningscentral finns vid Storskogen.

Planens riktlinjer

Omhändertagande av avfall skall ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR, KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) A3988, som vann laga kraft 1969-06-13, upphävs inom planområdet.

Konsekvenser av
planens genomförande

Planen medger en tillbyggnad av handelslokal ifrån fastigheten Lejonet 17 och ut över del av Hantverks- och Postmästaregatan samt kvarteret Trekanten. En följd blir att befintlig bebyggelse inom kvarteret behöver rivas.

Ett nytt entrétorg uppförs och en ny parkeringsanläggning med runt 120 parkeringsplatser anläggs.

Resecentrum flyttas och ny storbusshållplats uppförs längs Södra Långgatan.

Tillbyggd vänthall på Loke 5 rivs och ger plats för parkeringen och storbusshållplats.

Byggnader inom fastigheten Iris 2 förses med skyddsbestämmelser och äldre byggnader inom Loke 4 och 5 förses med varsamhetsbestämmelser. Vid en eventuell fortsatt fasadändring av Domushuset på Lejonet 17 ska detta föregås av en bebyggelsehistorisk bedömning.

Stadens centrum får en ny attraktivare entré som kan hjälpa till att stärka handeln och göra den mera konkurrenskraftig mot externa handelsetableringar. I detta är det viktigt att möjliggöra för fortsatt livsmedelshandel i centrum vilket förslaget ger bättre förutsättningar för.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden 30 oktober till 4 december 2012. Granskning av planen sker i februari-mars 2013. Därefter beräknas planen tas upp för antagandeprövning i kommunfullmäktige i juni 2013.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska 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 och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.
Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap	Byggandet inom kvartersmark, betecknat med H och HBK på plankartan avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för handel, bostäder och kontor. Oskarshamns kommun ska vara huvudman för allmänna platser enligt plankartan och dessa betecknas med HUVUDGATA , LOKALGATA , GÅRDSGATA , P-PLATS , TORG , gångväg (gång) , hållplats (hpl) och gång- och cykelbana (gc) . Huvudmannaskapet innebär att kommunen ska ansvara för områdenas tillbyggnad, drift och skötsel.
Avtal	Avtal kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen. Detta reglerar bland annat ansvars- och ekonomiska åtaganden mellan kommunen och exploatören som föranleds av detaljplanen.
Planavtal/planavgift	Planavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen angående detaljplanens upprättande. Planavgift ska därmed inte tas ut vid kommunens bygglovhantering avseende berört exploateringsområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Fastighetsreglering	För detaljplanens genomförande krävs att ett område på cirka 950 m ² som i dag är gatumark (del av Postmästaregatan och del av Hantverksgatan och beläget på del av Oskarshamn 3:1) samt ett område inom kvartersmark (del av Iris 3), på cirka 80 m ² , överförs till exploatören. Del av Iris 2, ca 160 kvm, överförs till kommunen. Avtal om förrättning och ansökan om fastighetsbildning initieras av Oskarshamns kommun.
---	--

Tekniska frågor VA

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns tätort. Dagvatten leds till kommunens dagvattenledning.

För detaljplanens genomförande krävs ombyggnad av vatten- och avlopps nätet.

Ledningar som i dag går i Hantverksgatan och i del av Postmästaregatan kommer att flyttas till ett läge utanför den planerade tillbyggnaden av byggnaden på Lejonet 17.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Nedan redovisas Oskarshamns kommuns utgifter och inkomster som genomförandet av detaljplanen medför.

Utgifter

Rivningar**	716 000:-
Ombyggnad VA**	1 209 000:-
Gator och parkering**	4 753 000:-
Projektering, byggledning mm**	316 000:-
Fastighetsbildning	30 000:-
Köp av mark enligt avtal* (under utredning)	~

Summa: **7 024 000:-**

Inkomster

Försäljning av mark enligt avtal* (under utredning)	~
Planavtal	380 000:-

Summa: **380 000:-**

* Regleras i avtal om fastighetsreglering

** Inklusive OF och byggherrekostnader

Medverkande
tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret
Oskarshamns kommun tillsammans med Tekniska Kontoret

Viktor Zettergren
Planarkitekt

Håkan Johansson
Mark- och planingenjör