

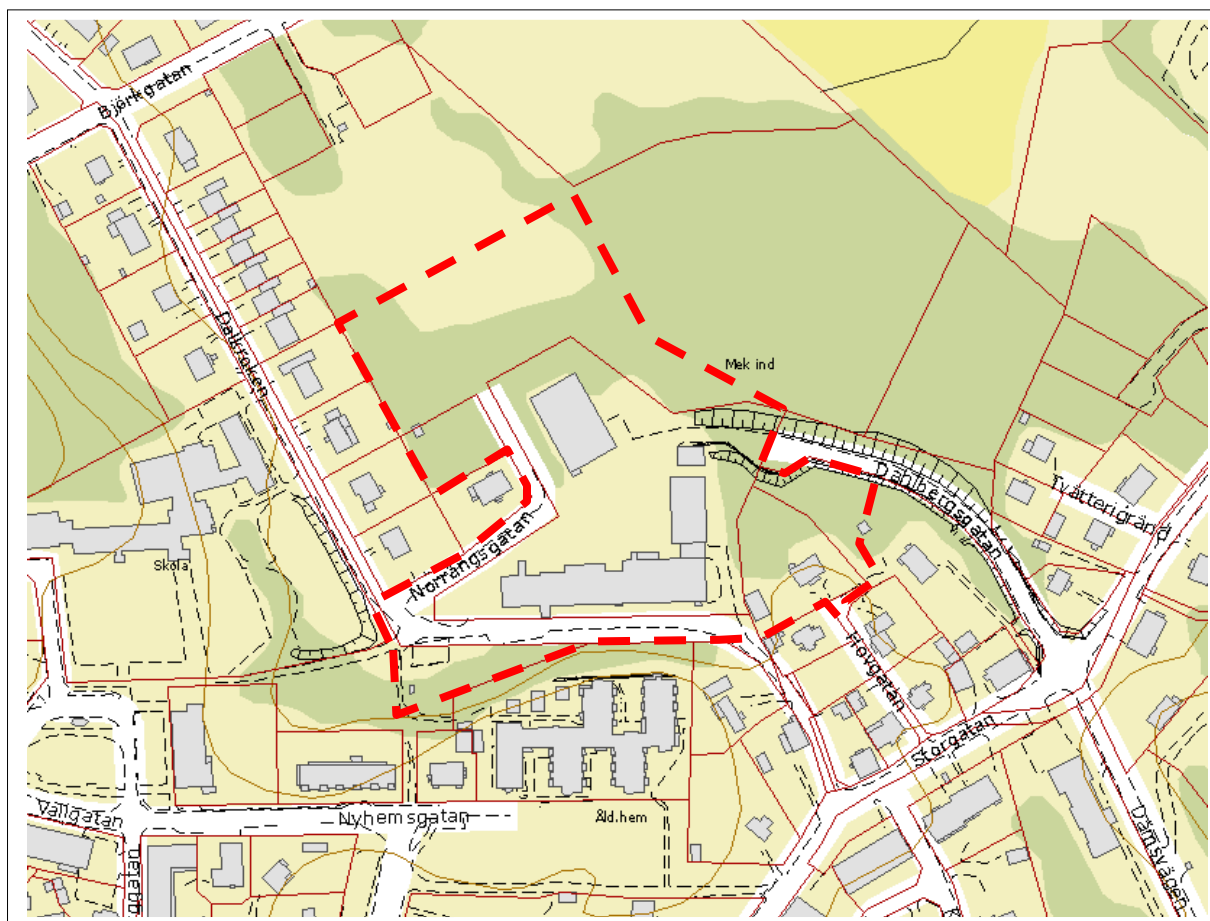
Detaljplan för MALGHULT 2:93 m.fl. fastigheter

Kristdala, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2009-02-20

Uppdragsbeslut	2007-08-22
Samrådsbeslut	2009-03-11
Utställningsbeslut	2009-06-17
Antagande	2009-12-07
Laga kraft	2010-01-07

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Detaljplanen omfattar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
MKB

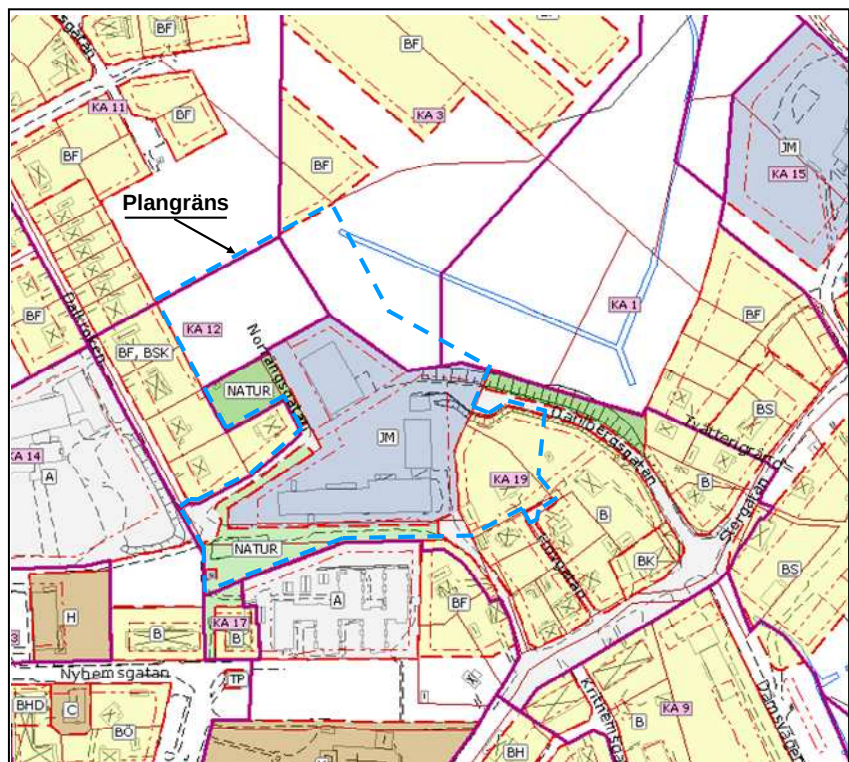
Planens syfte	Detaljplanen syftar till att utöka industrimarken och till att i detaljplan öppna Dalkroken för genomfartstrafik.
Läge och areal	Planområdet, som ligger i centrala Kristdala, omfattar en areal på ca 30.000 m ² eller 3,0 hektar.
Markägoförhållanden	Industriföretaget AB Pod är den största markägaren inom planområdet och äger Malghult 2:93, 2:263 och 2:268. Oskarshamns kommun äger fastigheten Malghult 2:102. Övrig mark inom planområdet, Malghult 2:39, är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 2000, antagen av kommunfullmäktige 2003-03-10.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner och omfattning.

Inom större delen av planområdet gäller detaljplan KA 19 vilken vann laga kraft 2004-11-12. Föreliggande detaljplan omfattar i norr och öster mindre delar av KA 1, fastställd 1947-05-29, KA 3 fastställd 1951-04-27 och KA 12 fastställd 1981-07-07.

Planförfarande	Detaljplanen bedöms vara av allmänt intresse bl.a. därför att Dalkroken föreslås få planstöd för genomfartstrafik. Detaljplanen handläggas därför med normalt planförfarande.
Behovsbedömning	Genomförandet av detaljplanen för Malghult 2:93 m.fl. fastigheter i Kristdala kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens bilagor. Detta innebär att en miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning krävs.
Miljöbedömning/ Miljökonsekvens- beskrivning	Resultatet av upprättad miljökonsekvensbeskrivning visar att planens genomförande kan medföra marginella negativa effekter i och runt planområdet. Dock har ingen av dessa effekter bedömts vara stora eller medföra hög risk för hälsa och säkerhet. De negativa effekter som kan förekomma bedöms uppvägas av nyttan av en utökad industriverksamhet och minskad barriäreffekt.
Miljö och hälsa	Industriverksamheten får inte påverka miljön eller hälsan. Se upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB).
För barns bästa	Detaljplanen innebär en liten förändring gentemot i dagsläget. Enligt gällande plan skulle Dalkroken stängas för genomfarts- trafik. Någon stängning har aldrig blivit genomförd. I och med att industriföretaget AB Pod fick ny tillfart, Dalbergsgatan, har i stort sett all tung trafik upphört på Dalkroken. Dalkroken har idag mycket små trafikmängder, vilket är positivt med tanke på att gatan används som skolväg av många barn i Kristdala. Planens genomförande bedöms ej påverka barns bästa.

Förutsättningar, förändringar

Mark och vegetation	I huvudsak all kvartersmark har tomtmarkskaraktär. Området i norr som avses tillföras industritomten är låglänt vildvuxen naturmark. Malghult 2:93 och den del av Malghult 2:39 som berörs har karaktären naturtomter bevuxna med lövvegetation.
---------------------	--

<i>Planens riktlinjer</i>	Planens riktlinjer är att skapa en industritomt med utbyggnads- möjligheter, att skapa utrymme för godshantering samt att skapa parkeringsytor för anställda och besökare.
---------------------------	--

Geotekniska
förhållanden

Att fastigheten Malghult 2:268 har dåliga grundförhållanden är känt sedan tidigare. Området i norr som avses tillföras industri- fastigheten har mycket dåliga grundförhållanden varför grundför- stärkande åtgärder måste vidtas innan marken kan bebyggas.

Planens riktlinjer

Ny bebyggelse skall grundläggas med hänsyn till markens beskaffenhet. Grundförstärkande åtgärder kan krävas för att eliminera risken för sättningar. En geoteknisk undersökning bör göras och skall bekostas av fastighetsägaren för att klargöra lämplig grundläggningsmetod. En planbestämmelse ”b1” under rubriken BYGGNADSTEKNIK har införts på plankartan. ”Byggnader skall grundläggas på ett betryggande sätt med hänsyn till markens geotekniska förhållanden.”

Radon

Inga förhöjda värden av gammastrålning har uppmätts varför risken för påverkan av markradon bedöms liten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns ett äldre obebott bostadshus inom fastigheten Malghult 2:93. Enligt planen föreslås kvartersmark för bostäder ändras till att bli industrimark.

Planens riktlinjer

Planens riktlinjer är att ändra tillåten markanvändning inom delar av bostadskvarteret. En buffertzona, NATUR, avsätts mellan industrikvarteret och bostadsbebyggelsen vid Hovgatan.

Verksamheter

Inom industrikvarteret har AB Pod sin verksamhet. AB Pod är en verkstadsindustri med ett 30 – 40-tal anställda. Företagets huvudnäringsområde är inom plåtformning samt konstruktion och framtagning av plåtformningsverktyg. Man verkar framför allt inom olika legoarbeten i tunnplåt som förädlas på olika sätt. Företaget tillverkar också värmekaminer som egen produkt. Företaget är i behov av ytterligare industrimark för att kunna expandera och har därför köpt grannfastigheten Malghult 2:93. AB Pod är även i behov av utöka industritomten norrut. Här är grundförhållandena dåliga och företaget är medveten om att grundförstärkande åtgärder kan behövas.

Planens riktlinjer

Planens riktlinjer är att tillskapa expensionsmöjligheter för industriföretaget och skapa förutsättningar för ett rationellt nyttjande av industritomten. Samtidigt skapas en buffertzona NATUR mot bostadsbebyggelsen vid Hovgatan.

Tillgänglighet	Tillgängligheten ökas i området bl.a. genom att en gångförbindelse tillskapas mellan Hovgatan och Dalkroken .
<i>Planens riktlinjer</i>	Planen förutsätter att verksamheterna 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.
Friytor, naturmiljö	Allmänplats, betecknad NATUR, i planen skall vara allmänt tillgänglig och skall behålla nuvarande karaktär. Inom naturområdet mellan Dalkroken och Hovgatan skall anläggas en gångväg av enklare standard. Naturområdet söder om Dalkroken bibehåller nuvarande karaktär fränsett att en mindre grusyta avsätts för parkering.
Gator/trafik	Detaljplanen berör två lokalgator, Norrängsgatan och Dalkroken. Norrängsgatan är en mindre lokalgata som i huvudsak endast betjänar bostadsfastigheten Malghult 2:224. Dalkroken avsågs att stängas för genomfartstrafik när detaljplanen ändrades 2004 och skulle endast vara öppen för gång- och cykeltrafik. Denna stängning har aldrig blivit genomförd och i och med att AB Pod fått ny tillfart via Dahlbergsgatan känns en stängning mindre angelägen. Dalkroken är också som en viktig länk mellan östra och västra delen av Kristdala tätort. Då Dalkroken samtidigt är skolväg för många barn i Kristdala bör hastighetsdämpande åtgärder övervägas.
<i>Planens riktlinjer</i>	Planens riktlinjer är att ge planstöd för att ha Dalkroken öppen för genomfartstrafik. Stor hänsyn skall tas till dom oskyddade trafikanterna varför anordnande av hastighetsdämpande åtgärder bör övervägas.
Parkering/angöring	Parkering skall i första hand ske på tomtmark. Parkering för anställda och besökare till AB Pod ordnas lämpligen inom det nya området i öster, del av 2:39 och 2:93, som i planen föreslås bli industrimark. En naturlig övergång från industri till bostäder skapas därigenom i sydost. All tillfart till industritomten förutsättes ske via den nybyggda Dahlbergsgatan. En yta för allmän parkering har avsatts inom naturområdet vid Dalkroken.

<i>Planens riktlinjer</i>	Planens riktlinjer är att all parkering skall ordnas på ett rationellt sätt på tomtmark och att all trafik till och från industrifastigheten skall ske via Dahlbergsgatan. Ett mindre område för allmän parkering avsätts vid Dalkroken. Parkeringsytan skall utökas så långt det är möjligt med hänsyn till terrängen. Parkeringen är i första hand avsedd för besökare och personal till skolan och förskolan.
Störningar	AB Pod är en mekanisk industri som funnits i Kristdala i mer än 60 år. Företaget betyder mycket för orten och de boende i Kristdala har accepterat att ha en verkstadsindustri etablerad mitt i tätorten. Industrin är en förhållandevis tyst industri och ljud från pressar, fläktar, godshantering etc. bedöms ligga inom acceptabla ljudnivåer.
<i>Planens riktlinjer</i>	Planens riktlinjer är att störningar för närboende skall begränsas i största möjliga utsträckning.
Vatten, dagvatten och avlopp	Allmänna avlopps- och dagvattenledningar finns inom tomtmark mellan Norrängsgatan och Dahlbergsgatan. Kommunen har ledningsrätt för dessa ledningar och ledningssträckningen är i detaljplanen utlagd som u-område. Inom det område som avses tillföras industrifastigheten i norr finns en dagvattenledning som i planen skyddats med u-område. Industrifastigheten är ansluten till kommunens VA-nät.
<i>Planens riktlinjer</i>	Samtliga verksamheter skall vara anslutna till befintligt kommunalt ledningsnät. Föroreningar som kan skada miljön skall omhändertas av fastighetsägaren enligt kommunens anvisningar.
Avfall och kemikalier	Kemikalier liksom miljöfarligt avfall skall hanteras och omhändertas enligt kommunens anvisningar och aktuell miljölagstiftning.
<i>Planens riktlinjer</i>	Miljöfarligt avfall skall omhändertas på ett betryggande sätt enligt miljöbalken, aktuella förordningar och föreskrifter.

Administrativa frågor/konsekvenser av planens genomförande

Genomförandetid	För större delen av området gäller idag detaljplan MA 19 vars genomförandetid skulle ha upphört att gälla 2009-11-12. Föreliggande detaljplan ersätter större delen av detaljplan MA 19 och föreslås få en genomförandetid på fem år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.
-----------------	--

Konsekvenser av
planens genomförande

Detaljplanen innebär bl.a. att genomfartstrafik på Dalkroken får planstöd samt att industriföretaget AB Pod får utbyggnadsmöjligheter dels mot norr och dels mot sydost där marken tidigare varit avsedd för bostadsändamål.

Bo Jonsson
Planingenjör