

ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kajan 5

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret oktober 2021, reviderad i april 2022



Dnr SBN 2021/000178

Uppdragsbeslut	2021-06-14
Samrådsbeslut	2021-11-09
Granskningsbeslut	2022-03-09
Antagande	2022-05-10
Laga kraft	2022-06-16

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Mikael Strömberg	Planarkitekt
Sarah Hassib	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standardförfarande	4-5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	7
Riksintressen	7
Fornlämningar	7
Undersökning om BMP	7-8
Bostadsförsörjningsprogram	8
Sociala frågor	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur	9
Miljöförhållanden	9-11
Risk och säkerhet	11
Bebyggelseområden	11-13
Friytor	13-14
Gator och trafik	14-15
Teknisk försörjning	15-16
Planförslaget i text	17
 GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20-21

INLEDNING

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Kajan 5. Fastighetsägaren till Kajan 5 har ansökt om en ny detaljplan som ska möjliggöra för att den befintliga byggnaden på fastigheten ska kunna användas som flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör också för användningen Centrum.

Fastigheten Kajan 5 omfattas idag av gällande detaljplan A4824, fastställd 1987, som anger att fastigheten endast får användas för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

På fastigheten finns en äldre byggnad uppförd i tre våningar med bl. a. församlingslokaler. Då fastigheten ligger centralt i Oskarshamns stad med närhet till både kommunikationer och service, lämpar den sig väl för ytterligare användningsändamål.

Planförslaget är i enlighet med vad som anges i *Översiktsplan 2000*, antagen 2003, gällande markanvändning för bostäder och verksamheter i stadens centrum.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om BMP
- Barnchecklista

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanens viktigaste handling och är det dokument av planhandlingarna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen (detta dokument) är till för att beskriva detaljplanens syfte och dess förutsättningar och förändringar. I planbeskrivningen ingår också beskrivningar av planens konsekvenser och hur det är tänkt att planen ska genomföras.

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 - STANDARDFÖRFARANDE

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 standardförfarande 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.

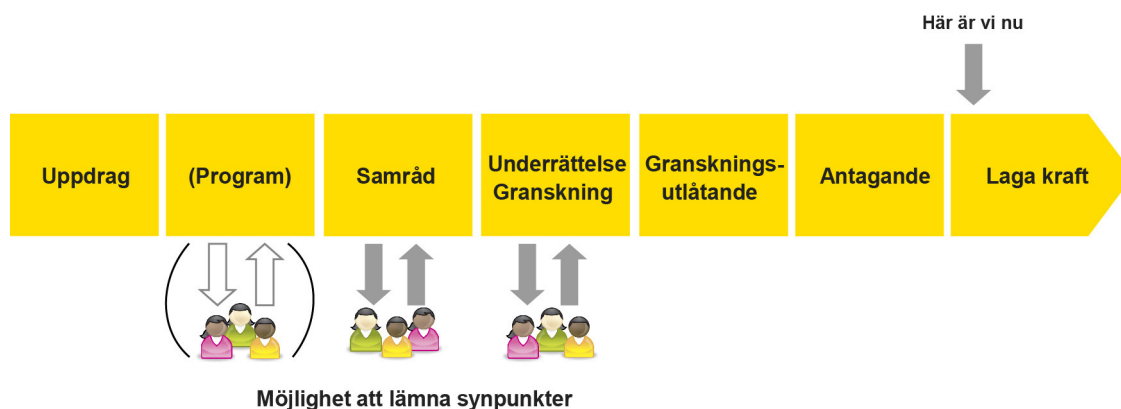
Granskning

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 granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer får detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att länsstyrelsen har mottagit antagandebeslutet av detaljplanen.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Kajan 5. Detaljplanen möjliggör även för användningen Centrum. På fastigheten finns idag en huvudbyggnad som inrymmer samlingslokaler. Till följd av den nya detaljplanen kommer fastigheten och byggnaden även att kunna användas för bostäder.

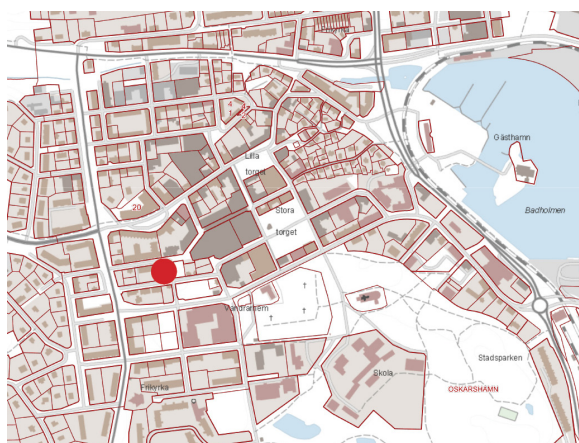
LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Oskarshamns stad, direkt väster om parke-

ringsområdet vid COOP. Planområdet utgörs av fastigheten Kajan 5 och dess fastighetsgränser. Fastigheten ligger inom kvarteret Kajan som består av ytterligare fyra fastigheter. Planområdet gränsar mot Postmästaregatan i norr, Vikingsgatan i öster och Smedgatan i söder. I väster utgörs gränsen av grannfastigheten Kajan 3. Planområdet har en areal om cirka 614 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Kajan 5. Fastigheten är privatägd.



Översiktskarta, planområdet markerat med röd punkt.



Översiktskarta, planområdet markerat med röda linjer.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röda streckade linjer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

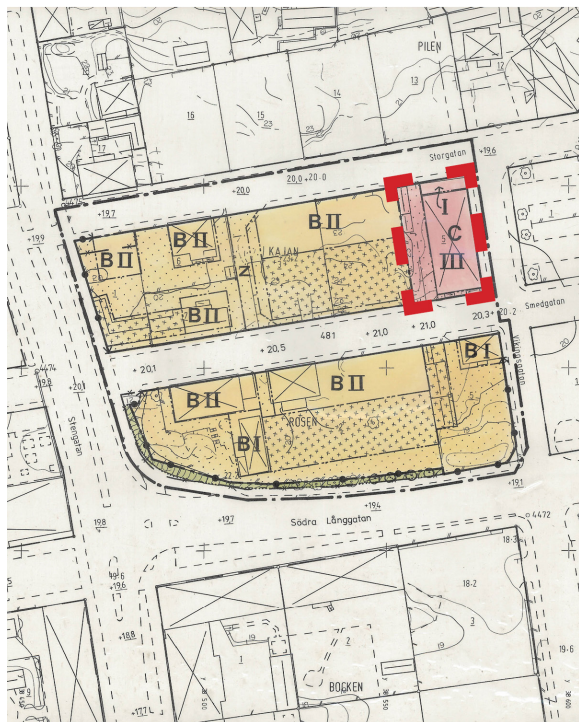
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003.

Av den fördjupade översiktsplanen antagen 2014, framgår att Oskarshamns kommun ska verka för attraktiva bostäder och en trivsamt och rik stadskärna. Strategin för bostadsbebyggelse i staden är förtätning, vilket innebär att byggnation ska kunna ske i den bebyggelsestruktur som redan finns. Förtätningstrategin innebär att fördelar kan uppnås genom bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer. Förtätning i stadskärnan anses vara en viktig faktor för att öka befolkningen, köpkraften och stadslivet i centrum.

DETALJPLANER

Planförslaget berör delar av detaljplan A 4824, fastställd 1987. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Ovan: Del av plankartan för detaljplan A 4824 med det nya planområdets ungefärliga avgränsning, markerad med röda streckade linjer.

Den berörda detaljplanen är namngiven enligt följande: Kvarteren Kajan och Rosen, Centralorten, Oskarshamns kommun, Förslag till ändring av stadsplanen.

Området som är aktuellt för ny detaljplan och som utgörs av fastigheten Kajan 5, omfattas idag av bestämmelse med beteckning C, vilket innebär att fastigheten endast får användas för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej 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.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN (BMP)

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts.

Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur-, natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Genomförandet av planen bedöms möjliggöra effektivt utnyttjande av materiella värden då behovet av bostäder tillgodoses på en plats som redan är bebyggd och som ligger nära befintlig infrastruktur och med närhet till allmän och kommunal service.

Se *Undersökning om BMP* för ställningstagande och motivering. Delegationsbeslut sker under samrådstiden.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS-PROGRAM

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 närmaste 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur.

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.

Fr o m 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnens rättigheter lag i Sverige. I barnkonventionen finns följande artiklar som är applicerbara vid fysisk planering:

Artikel 2.1, 3.1, 6.2, 12.1 och 2, 21.1, 31.2 samt 41. Dessa artiklar tas även i beaktande vid upprättandet av checklistan.

Se separat barnchecklista för mer information.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats vad gäller tillgång och närhet till skola, omsorg och rekreation. Genom sitt centrala läge i staden har planområdet goda förutsättningar till detta med bra kommunikationsmöjligheter genom kollektivtrafik, gång- och cykelvägar.

I den fördjupade översiktsplanen, antagen 2014, anses förtätning i stadskärnan vara en viktig faktor för att öka befolkningen, köpkraften och stadslivet i centrum. Ur ett barn- och ungdomsperspektiv antas planens genomförande medföra en positiv utveckling då det möjliggörs för fler bostäder i stadskärnan och stadens centrum kan bli en mera använd plats. Planen kan bidra positivt till barn och ungas behov genom att stärka befolkningsunderlaget för bland annat skolverksamhet, samhällsservice och lokala aktiviteter för barn och unga.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av fastigheten Kajan 5 som ligger centralt i Oskarshamns stad. Fastigheten har en area om cirka 614 kvm och är sedan tidigare planlagd för användning som avser samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Inom fastigheten finns en äldre huvudbyggnad uppförd i tre våningar samt en mindre komplementbyggnad.

De delar av planområdet som är obebyggda utgör cirka en tredjedel av den totala ytan och består i huvudsak av hårdgjorda asfalterade parkeringsytor.

Inga kända naturvärden finns på platsen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta domineras detaljplanområdet av berg, urberg eller ospecificerad. Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

De marklager som förekommer ovan berg bedöms ha ett litet djup med varierande djupmått.

Höjdmätningar (i RH2000) vid planområdet varierar mellan cirka +20,0 till +23,2 meter över havet.

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda, måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

Förutsättningarna kan anses som goda då planområdet ej ligger inom någon riskzon för översvämning och då byggnation inte förväntas förekomma på höjdnivåer lägre än +2,8 m.

Planområdet ligger ej inom någon riskzon för erosion eller skred.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala (hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig) medan kemisk ytvattenstatus har två klasser (god eller uppnår ej god). Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848), vilken är recipient för områdets dagvatten. Dess ekologiska status är klassad som *måttlig* och den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god*.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att förbättra kapaciteten i dagvattennät för att hantera normala regnmängder. Planeringen för att klara av de stora regnmängder som kan komma vid ett skyfall måste utgå från att vattnet ska kunna rinna på ytan. Vid planering av ny bebyggelse bör dagvattenhanteringen belysas utifrån berörda avrinningsområden, i enlighet med kommunens dagvattenplan från 2021. Stadens dagvatten ska inte försämra recipienternas vattenmiljö och

målet med att nå god status innebär att åtgärder alltid ska beaktas för dagvatten. Rätt åtgärd ska ske på rätt plats och de områden som pekats ut i dagvattenplanen måste prioriteras för dagvattenhantering och utgöra grunden för en bra och hållbar dagvattenhantering.

Oskarshamns kommun vill värna om vårt vatten och har därför i den kommande översiktsplanen tagit fram ställningstagande som ska vara vägledande vid hantering av bland annat dagvatten. Flera strategiskt placerade områden för dagvattenhantering har pekats ut. Dessa syftar till att fungera som utjämningsmagasin vid stora vattenflöden, samt rena vattendragen från framför allt föroreningar, kväve och fosfor innan de når Östersjön. För all ny bebyggelse gäller hållbart omhändertagande av dagvatten, och dess påverkan på aktuella vattenförekomster bedöms därigenom som ringa.

Tillkommande dagvatten inom planområdet bedöms inte bestå av ett potentiellt smutsigt dagvatten och utgör ett kvantitativt mycket litet tillskott till recipienten. Uppkommit dagvatten genom exploatering i enlighet med planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på recipienten. Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

Då planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp kommer inga enskilda avlopp att anläggas.

Planen förhindrar brukande av enskilda eller gemensamhetslösningar för avlopp som inte är kopplade till kommunalt VA och utifrån detta förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till en försämrad vattenkvalitet i vattenförekomsten.

Inom planområdet finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde.

Reglering av dagvattenåtgärd enligt planförsla-

get innebär att statusen för recipienten inte ska försämrast. Se vidare under rubriken *Dagvatten* under kapitlet *Teknisk försörjning*.

Buller

Det är viktigt att man för en god boendemiljö planerar bostäder 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 kvm höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet som utgörs av fastigheten Kajan 5, påverkas av trafikbuller från framförallt Vikingsgatan samt det parkeringsområde som ligger mellan Coop Flanaden och Forum Oskarshamn. Vid fastigheten har för Vikingsgatan uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 835 fordon. De gator som angränsar till fastigheten har en hastighetsbegränsning om 40 km/h och ligger inom centrumzonen för rekommenderat 30 km/h.

De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Andelen tung trafik är mycket liten.

Genom Boverkets beräkningsmetoder i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* bedöms riktvärdena för buller uppnå <55 dBA vid fasad.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller överskrids. Detta då årsmedeldygnstrafiken utgörs av ett lågt antal fordon och då hastigheten är begränsad till 40 km/h och ligger inom cen-

trumzonen för rekommenderat 30 km/h.
Rådande förutsättningar föranleder ingen ytterligare reglering i detaljplanen.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Den äldre byggnad som ligger på fastigheten har ursprungligen använts som församlingslokal.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Radon

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

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader sker i samband med projektering och byggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion för det fall då inte mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter. Brandpost finns att tillgå nära planområdet vid korsningen Vikingsgatan - Smedgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risk och säkerhet negativt. Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Stadsbild

Planområdet med fastigheten Kajan 5 har ett centralt läge i staden med närhet till viktiga stråk, vistelsezoner och busshållplatser. Stadsdelen kännetecknas av det lilla torget *Träffen* och den parkeringsanläggning som knyter samman Flanaden inomhusgalleria, Coop Flanaden och Forum.

Stadsbilden idag är präglad av de omvandlingar som skett genom både rivningar och nybyggnationer. Rivningar under 1960- och 1970-talen innebar en markant förändring vad gäller skala och rumslighet i området. Omgivande bebyggelse bestod tidigare av en mer småskalig trähusbebyggelse med tillhörande uthus och trädgårdar. Småskalighet har bytts mot storskalighet i stadslandskapet.

Även under senare tid har området genomgått stora förändringar. Förändringarna har då främst skett i samband med ändrade flöden för kollektivtrafik och genom tillbyggnad av Coop Flanaden.

Fastigheten Kajan 5 ligger i den östra delen av kvarteret Kajan. I väster gränsar fastigheten mot en annan fastighet med ett flerbostadshus. I de övriga väderstrecken ligger gränserna mot tre gator.

Den omgivande bebyggelsen är uppförd under olika tidsperioder. Storlek, stil, karaktär och skick varierar. De användningsändamål som förekommer inom stadsdelen är i huvudsak bostäder, kontor, handel och samlingslokaler.

Kulturhistorisk värdering

Inom fastigheten Kajan 5 finns idag en huvudbyggnad samt en mindre komplementbyggnad. Huvudbyggnaden är uppförd före sekelskiftet 1900 och har tre våningar som inrymmer bland annat församlingslokaler.



Bild ovan: Fastigheten Kajan 5 med dess befintliga huvudbyggnad, vy sedd från sydost vid korsningen Vikingsgatan - Smedgatan.

Tomten med dess huvudbyggnad har ett samhällshistoriskt värde, såsom kvarvarande representant från det sena 1800-talets samhällsutveckling då området planlades och bebyggdes. Huvudbyggnaden bedöms besitta ett visst kulturhistoriskt värde, motiverat av dess ålder och att det utgör ursprunglig kvartersbebyggelse och därmed bidrar till förståelsen av stadens bebyggelseutveckling. Byggnaden har kvar sin ursprungliga volym, bortsett från en tillbyggnad i dess nedre norra del. Byggnaden har sedan uppförandet genomgått flera ombyggnationer, vilket har inneburit omfattande förändringar av fasadens ursprungliga karaktär och utförande. Få originaldetaljer finns idag bevarade. Den omfattande moderniseringen förtar mycket av det byggnadshistoriska värdet.

”Komplementbyggnaden” bedöms inte besitta något kulturhistoriskt värde, detta då den inte bedöms tillhöra den ursprungliga bebyggelsen och är sammanbyggd med en mer sentida huvudbyggnad på grannfastigheten.

Detaljplanen värnar den befintliga huvudbyggnadens exteriöra karaktärsdrag genom varsamhetsbestämmelsen k_1 .

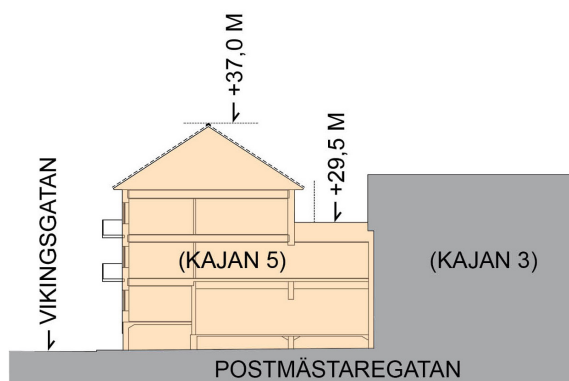
Huvudbyggnaden har karaktärsdrag som kännetecknas av fasader med höga socklar i material av natursten eller puts och därovan fasader med puts. Takbeläggning utgörs av falsat plåttak. Byggnadens proportioner är enhetliga med få

volymter och med visst inslag av symmetrisk fasadindelning. Färgsättningen är komponerad i traditionella kulörer.

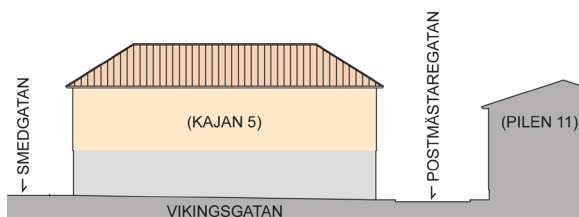
Utformning, volymstudie

För att framtida bebyggelse inom planområdet genom sin storlek och höjd inte ska påverka den omgivande bebyggelsen och stadsbilden i betydande omfattning, har planen reglerats med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd. Nivåer för nockhöjder har anpassats med hänsyn till behov av framtida byggnadsutformning samt i förhållande till andra förekommande nockhöjder inom stadsdelen. Uppmätningar visar på att liknande eller högre nockhöjder i förhållande till gatunivån förekommer inom den befintliga bebyggelsen, som närmast cirka 60 meter från planområdet.

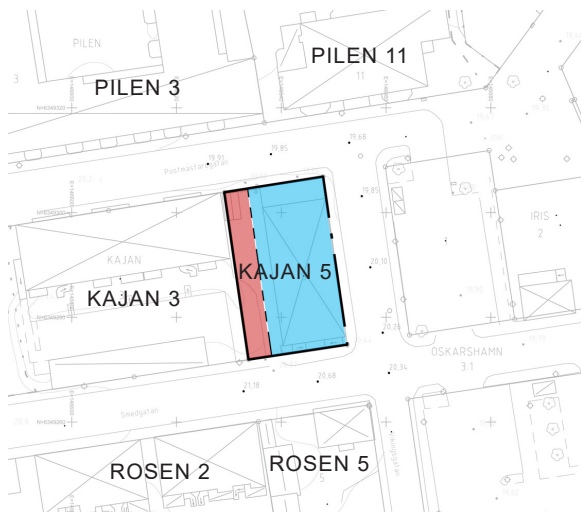
Planen har anpassats till grannfastigheten Kajan 3 genom att en reglering av nockhöjden gäller för sådana nya byggnadsvolymer som får uppföras närmast gränsen. Inom ett avstånd om cirka 4,5 meter från gränsen till fastigheten Kajan 3 gäller en lägre nockhöjd. För resterande del av Kajan 5, som gränsar mot gaturum, gäller annan bestämmelse med högre nockhöjd.



Ovan: Volymstudie med tvärsnitt längs med Postmästaregatan, vy sedd från norr. Studien visar förhållanden i höjd mellan fastigheterna Kajan 5 och Kajan 3 med omgivande gaturum. Illustrationen utgör exempel på möjlig utformning för en eventuell framtida huvudbyggnad (här i ljusgul kulör) på fastigheten Kajan 5. Huvudbyggnaden på bilden har givits en nockhöjd som motsvarar den högsta tillåtna nockhöjden om +37,0 meter ovan nollplanet enligt planförslaget. Närmast fastigheten Kajan 3, gäller en högsta tillåtna nockhöjd om +29,5 meter över nollplanet.



Ovan: Volymstudie med tvärsnitt längs med Vikingsgatan, vy sedd från öster. Studien visar förhållanden i höjd mellan fastigheterna Kajan 5 och Pilen 11 med omgivande gaturum. Illustrationen utgör exempel på möjlig utformning för en eventuell framtida huvudbyggnad (här i ljusgul kulör) på fastigheten Kajan 5. Huvudbyggnaden på bilden har givits en nockhöjd som motsvarar den högsta tillåtna nockhöjden om +37,0 meter ovan nollplanet enligt planförslaget.



Ovan: Kartbild för volymstudie där planområdet med Kajan 5 delats upp i två olika zoner med röd respektive blå kulör. Inom den röda zonen, som ligger närmast fastigheten Kajan 3, får nockhöjden enligt planförslaget vara högst +29,5 meter över nollplanet. Inom den blå zonen, som gränsar mot omgivande gator, får nockhöjden vara högst +37,0 meter över nollplanet.

Utifrån de anpassade bestämmelserna avseende tillåten area och nockhöjder, bedöms en framtida bebyggelse inom Kajan 5 i enlighet med planförslaget, inte medföra någon negativ påverkan på den närmast omgivande bebyggelsen, stadsbilden eller andra omgivande kulturvärden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet får användningsändamål med beteckningar för bostäder (B) och Centrum (C).

Bestämmelse med krav på varsamhet gäller för den befintliga huvudbyggnaden inom fastigheten Kajan 5. Bestämmelsen k_1 anger att den befintliga huvudbyggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, material och färgsättning.

Inom planområdet anges de högsta tillåtna nockhöjderna i meter över nollplanet (medelvärde av havsnivån, enligt koordinatsystem RH 2000). Den högsta tillåtna nockhöjden inom den östra delen av planområdet uppgår till +37,0 meter över nollplanet. För den västra delen närmast fastigheten Kajan 3, gäller en högsta tillåten nockhöjd om +29,5 meter över nollplanet.

Den sammanlagda byggnadsarean inom användningsområdet får uppgå till högst 600 kvm.

FRIYTOR

Naturmiljö, lek och rekreation

Tillgänglighet till natur och möjlighet till lek och rekreation är god i planområdets närmaste omgivning. Planområdets centrala läge i staden innebär goda förbindelser med gång- och cykelvägar och närhet till busshållplatser.

Till stadsparken är avståndet mindre än 500 meter. Dess yta om ca 17 hektar erbjuder mycket goda möjligheter till lek, rekreation och upplevelse av natur.



Översiktsskarta ovan: Tillgängliga gång- och cykelstråk från planområdet till stadsparken illustrerat med röda linjer. Planområdets läge är markerat med gul cirkel och stadsparken är markerad med gula streckade linjer.

På grund av planområdets begränsade storlek och dess bebyggelse är dess mark mindre lämpad för lek och rekreation.

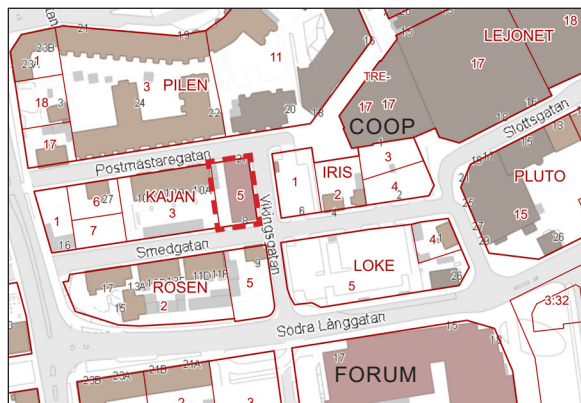
Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastigheten Kajan 5, som utgör hela planområdet, består endast av kvartersmark och har inga friytor avsedda för lek och rekreation. Fastighetens centrala läge innebär dock korta avstånd och god tillgänglighet till de friytor som ligger inom eller nära stadskärnan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Fastigheten Kajan 5 gränsar mot Postmästaregatan i norr, Vikingsgatan i öster och Smedgatan i söder. Området direkt öster om Vikingsgatan utgörs i huvudsak av ett parkeringsområde som sträcker sig från Coop Flanaden och vidare söderut till Södra Långgatan och Forum Oskarshamn.



Översiktskarta ovan: Aktuellt område i stadens centrum med tillhörande gatunät. Planområdet med fastigheten Kajan 5 är markerat inom röd streckad linje.

Närmast fastigheten utgör Postmästaregatan och Smedgatan återvändsgator, där trafiken främst kan tillräknas de omgivande bostadskvarteren.

Vikingsgatan trafikmatas från Södra Långgatan och Slotsgatan-Smedgatan. Vid fastigheten har för Vikingsgatan uppmätts en årsmedeldygnstrafik på 835 fordon. De gator som angränsar till fastigheten har en hastighetsbegränsning om 40 km/h och ligger inom centrumzonen för rekommenderat 30 km/h.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Förändringen av antalet fordon som trafikerar de aktuella gatorna vid fastigheten Kajan 5 bedöms bli marginell i och med planens genomförande.

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger intill gatunät och gångstråk och är därigenom väl sammankopplat till de övriga delarna av staden. Gång- och cykelvägar finns tillgängliga inom 50-100 meters avstånd.

Gång- och cykelväg finns längs med Stengatan och kan nås via Postmästaregatan och Smedgatan. Via Vikingsgatan nås gång- och cykelväg längs med Södra Långgatan som har anslutande stråk i flera riktningar. Gång- och cykelvägar kan även nås via Biogränd och Slotsgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Närmaste busshållplats för linjetrafik ligger utmed Södra Långgatan mindre än 100 meter från planområdet. Längs samma gata längre österut, på mindre avstånd än 200 meter, finns även busshållplats med avgångar mot Resecentrum. Resecentrum med järnvägsstation ligger cirka 900 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Parkering och utfarter

Det finns cirka fyra stycken omarkerade parkeringsplatser för bilar inom fastigheten Kajan 5, med läge väster om huvudbyggnaden. In- och utfart finns vid fastighetens södra del, mot Smedgatan.

Behovet av parkering bedöms vara möjligt att tillgodose inom fastigheten. Utifrån tomtens nuvarande förutsättningar och ett eventuellt inredande av bostadslägenheter i den befintliga huvudbyggnaden, bedöms parkeringsbehovet

kunna tillgodoses inom den västra delen av fastigheten.

Beroende på typ av exploatering, möjliggör planen även för att parkeringsgarage kan anordnas inom fastigheten, som fristående komplementbyggnad eller som del av huvudbyggnad.

Planförslaget innebär att in-/utfart till fastigheten Kajan 5 kan anordnas och ansluta till omgivande gatunät.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Privat parkering anordnas inom kvartersmark. Planen möjliggör för garage/carport som kan uppföras både som komplementbyggnad och som del av huvudbyggnad. Även anläggande av parkeringsplatser utomhus kan ske inom kvartersmarken.

Vid byggnation av bostäder bör parkering för ett antal om 0,8 bilar per lägenhet tillgodoses. För lägenheter av mindre storlek (mindre än 2 RoK) kan parkeringsbehovet beräknas till 0,5 bilar per lägenhet.

Standardmått för en parkeringsplats är 2,5 meter i bredd och 5,0 meter i längd. Det rekommenderas dessutom ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut. Föreskrifter anger att en handikappanpassad parkeringsplats bör vara 5,0 meter bred och minst 5,0 meter lång.

Inget utfartsförbud gäller mot någon av de omgivande gatorna. Detta då årsmedeldygnstrafiken utgörs av ett lågt antal fordon och hastigheten är begränsad till 40 km/h och området ligger inom centrumzonen för rekommenderat 30 km/h.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet med fastigheten Kajan 5 ligger inom VA-verksamhetsområde. Fastigheten är ansluten till VA-ledningar i angränsande gata.

Kommunen är huvudman för VA-verksamhetsområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten och avlopp inom kvartersmarken för den aktuella fastigheten Kajan 5.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Dagvatten

Planförslaget innebär en reglering av dagvattenhanteringen inom planområdet. Bestämmelser ställer krav på att dagvattenanläggning ska anordnas inom användningsområdet (ändamål Bostäder, Centrum) vid nybyggnad. Genom bestämmelsen ska dagvattenhanteringen ske lokalt inom planområdet genom anordnande av dagvattenanläggning. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet till det befintliga kommunala ledningsnätet för att sedan släppas ut i recipienten (havet).

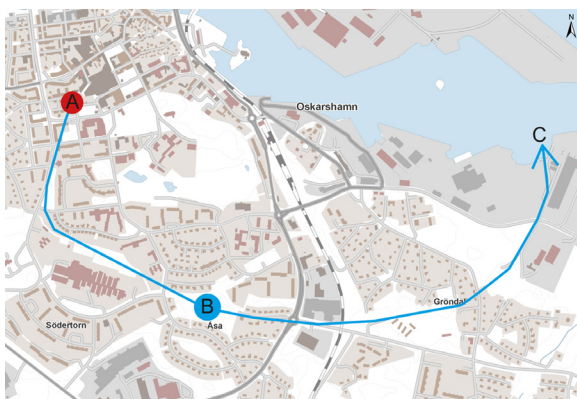
Planområdet med fastigheten Kajan 5 ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar dagvatten från fastigheten Kajan 5. Detta sker via befintliga brunnar och dagvattenledningar i gatan. Därifrån leds sedan dagvattnet vidare via ledningsnätet till dess mynning i havet.

En stor förekomst av berg och berg överlagrat av ett tunt marklager medför att merparten av den nederbörd som faller över planområdet bildar avrinnande dagvatten.

Fastigheten som har en area om cirka 614 kvm, är redan bebyggd och dess övriga markytor består huvudsakligen av hårdgjorda ytor och av berg i eller nära marknivå, vilket innebär att möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten är mycket begränsad.

I kommunens fördjupade översiktsplan från 2014 och i kommunens dagvattenplan från 2021 finns förslag till markreservationer som är lämpliga för lokalt omhändertagande av dagvatten, inom Oskarshamns tätort. Det är områden med naturliga lågpunkter eller som ligger intill vattendrag som anses lämpliga där de utöver funktion som utjämningsmagasin kan ha en se-

dimenterande och renande effekt. Lämpliga ytor/områden har identifierats genom analyser av flödesvägar, dagvattenledningsnätets kapacitet, översvämningsrisk i samband med nederbörd samt kommunens planer för ny bebyggelse i översiktsplanen. Tre av de ytor som har identifierats finns längs med det ledningsnät som används för dagvattnet från det aktuella planområdet. Den yta som ligger inom kortast avstånd från planområdet har markerats i översiktskartan nedan.



Översiktskarta ovan: Riktning för dagvattenflödet från planområdet med fastigheten Kajan 5. Röd markering (A) visar planområdets ungefärliga läge. Blå markering (B) visar identifierad yta för dagvattenhantering i Kikebodalen. Blå linje visar ungefärlig riktning för dagvattenledning med dess mynning i havet (C).

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för dagvatten inom kvartersmarken för den aktuella fastigheten Kajan 5.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inom planområdet gäller bestämmelse som innebär att dagvattenanläggning ska anordnas inom användningsområdet vid nybyggnad. Dagvattenanläggningen ska möjliggöra för såväl fördröjning som rening innan vattnet kopplas på befintligt ledningsnät.

Inom planområdet gäller bestämmelse som innebär att startbesked för nybyggnad inte får ges förrän krav på lämplig dagvattenåtgärd har uppfyllts. Vald dagvattenåtgärd ska ske i samråd med tekniska kontoret.

Vid ny exploatering behöver höjdsättning av fastigheten anpassas så att avledning av dagvatten kan ske via självfall. Höjdsättning sker i samband med byggprojektering och byggnation.

Fastigheten Kajan 5 kommer även fortsättningsvis vara ansluten till det kommunala dagvatten-nätet.

El, tele och opto

Norr om planområdet längs med Postmästaregatan finns markkabel för el- och tele. Kabel för el finns även nära fastighetsgränserna längs med Vikingsgatan och Smedgatan. Inga allmänna underjordiska ledningar förekommer inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Det åligger fastighetsägaren av respektive enskild fastighet att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivå där ledningarna är placerade så väl idag som vid genomförande enligt planförslaget. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/kabel/ledning som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avfall och värme

Oskarshamns kommun är medlem i Kretslopp Sydost.

Fastigheten Kajan 5 är ansluten till Oskarshamn Energis fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns direkt norr om planområdet längs med Postmästaregatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder vidtas i detaljplanen.

Omhändertagandet av avfall ska ske enligt renhållningsordning för Kretslopp Sydost.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Bostäder (B): Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag såsom garage, förråd, parkering, tvättstuga och miljöhus.

Genom användningsändamålet Bostäder möjliggör planen för ytterligare bostadslägenheter och förtätning i stadens centrum.

Beroende på typ av exploatering, möjliggör planen även för att parkeringsgarage kan anordnas inom fastigheten, som fristående komplementbyggnad eller som del av huvudbyggnad.

Centrum (C): Centrum är en samlingsanvändning där en blandning av olika verksamheter möjliggörs. Där ingår bland annat byggnader för föreningslokaler, samlingslokaler, kontor samt lättare former av vård och hälsovård. I användningen Centrum ingår även detaljhandel som omfattar viss handel med varor och tjänster. I användningen ingår komplement till dessa verksamheter såsom parkering, lastområden och personalutrymmen.

Användningsändamålet Centrum anses som lämpligt då planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad och i närhet till både kommunikationer och service. Ändamålet möjliggör för en liknande användning jämfört med vad som har tillåtits i tidigare detaljplan. Därtill har den befintliga huvudbyggnaden i planområdet utformats och tidigare använts som samlingslokal.

Inom kvartersmark för bostäder (B) och Centrum (C) gäller följande bestämmelser:

Bestämmelse e_1 : Den sammanlagda byggnadsarean inom användningsområdet får uppgå till högst 600 kvm.

Inom användningsområdet gäller två olika bestämmelser för nockhöjd.

För områdets östra del gäller en högsta tillåten nockhöjd om +37,0 meter över nollplanet.

För den västra delen närmast grannfastigheten Kajan 3, gäller en högsta tillåten nockhöjd om

+29,5 meter över nollplanet. Respektive yta för bestämmelserna skiljs åt av egenskapslinje på plankartan.

Hisschakt, skorstenar, takhuvar och räckesanordningar omfattas ej av bestämmelserna.

Den högsta tillåtna nockhöjden är angiven i meter över nollplanet. Nollplanet är lika med medelvärde av havsnivån enligt koordinatsystem i höjd, RH 2000.

Bestämmelse f_1 innebär att en- och tvåbostadshus inte får uppföras inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att optimera förutsättningarna för en förtätning i stadskärnan samt bibehålla platsens stadsmässighet med fokus på dess centrala läge. Befintlig huvudbyggnad uppförd kring sekelskiftet 1900 omfattas inte av bestämmelsen.

Reglering med krav på varsamhet gäller för den befintliga huvudbyggnaden som ligger inom fastigheten Kajan 5. Bestämmelsen k_1 innebär att den befintliga huvudbyggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, material och färgsättning. Bestämmelsen innebär inte något förbud mot rivning.

Bestämmelse a_1 innebär att startbesked för nybyggnad inte får ges förrän krav på lämplig dagvattenåtgärd har uppfyllts. Vald dagvattenåtgärd ska ske i samråd med tekniska kontoret.

Bestämmelse b_1 innebär att dagvattenanläggning ska anordnas inom användningsområdet vid nybyggnad. Genom bestämmelsen sker dagvattenhanteringen lokalt inom planområdet genom anordnande av dagvattenanläggning. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet till det befintliga kommunala ledningsnätet för att sedan släppas ut i recipienten (havet). Dagvattenanläggningen ska möjliggöra för såväl fördröjning som rening innan vattnet kopplas på befintligt ledningsnät. I eventuella framtida fall där dagvatten från planområdet även kan ledas till annan dagvattenanläggning tillhörande VA-verksamhetsområde, för rening och fördröjning innan recipient, får dagvattenlösningar inom planområdet anpassas till detta.

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 ekonomiska åtaganden som föranleds av planen.

Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	november 2021
Granskning	mars-april 2022
Antagandeprovning	maj-juni 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Planområdet utgörs till sin helhet av kvartersmark och är som användningsområde betecknat med B (Bostäder) och C (Centrum). Inga allmänna platser förekommer inom planområdet.

Planområdet omfattar fastigheten Kajan 5 som är privatägd. Fastighetsägaren är huvudman med ansvar för anläggande, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten. Eventuell byggnation inom kvartersmarken/fastigheten avses ske i enskild regi.

Oskarshamns kommun är huvudman för de

allmänna platser som ligger i anslutning till planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten inom dessa allmänna platser.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Oskarshamns kommun som innebär att ägaren till fastigheten Kajan 5 står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan. Därmed ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Något exploateringsavtal avses inte tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Ny fastighetsbildning är inte aktuell i samband med upprättandet av denna detaljplan.

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Ingen gemensamhetsanläggning avses bildas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastighet:
- Fastigheten Kajan 5, vilken är privatägd.

Fastighetskonsekvenser

Planområdets yta har en area om cirka 614 kvm och består till sin helhet av kvartersmark. Framtida avstyckning är möjlig inom hela kvartersmarken och sker i sådana fall på enskilt initiativ.

Ledningsrätt, servitut

Ingen ledningsrätt är aktuell inom planområdet.

Inget servitut är aktuellt inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde för Oskarshamns kommun. Fastigheten Kajan 5 som ligger inom planområdet är ansluten till vatten och avlopps nätet.

Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde, vilket i detta fall innebär att kommunen idag omhändertar det dagvatten som inte omhändertagits lokalt inom planområdet. Planområdet kommer även fortsättningsvis vara anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av anläggningar för dagvatten inom den egna fastigheten. Inom planområdet och fastigheten Kajan 5 gäller planbestämmelse som innebär att dagvattenanläggning för rening och fördröjning ska anordnas vid nybyggnad.

Parkeringsanläggning

Privata parkeringsplatser ordnas inom kvarter smarken i detaljplanen. Planen möjliggör för parkeringar både utomhus och i garage/carport. Garage/carport kan uppföras både som kompletbyggnad och som del av huvudbyggnad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning då plankostnadsavtal har tecknats.

Planekonomi

Plankostnad finansieras via plankostnadsavtal, vilket innebär att den enskilde fastighetsägaren står för alla kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Kommunen har inga kostnader i samband med planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan, antagen 2003. Av den fördjupade översiktsplanen antagen 2014, framgår att Oskarshamns kommun ska verka för attraktiva bostäder och en trivsamt och rik stadskärna. Strategin för bostadsbebyggelse i staden är förtätning, vilket innebär att byggnation ska kunna ske i den bebyggelsestruktur som redan finns.

Förtätningstrategin innebär att fördelar kan uppnås genom bättre hushållning med mark och vatten, närhet till allmän och kommunal service samt bra kommunikationer. Förtätning i stadskärnan anses vara en viktig faktor för att öka befolkningen, köpkraften och stadslivet i centrum.

Detaljplanen möjliggör för olika typer av användning såsom bostäder och centrumändamål. Härigenom finns goda förutsättningar för ett attraktivt boende mitt i stadskärnan med bra kommunikationer och närhet till allmän och kommunal service.

Fastigheten Kajan 5 som utgör hela planområdet, har en area om cirka 614 kvm. På fastigheten finns idag en äldre huvudbyggnad samt en mindre komplementbyggnad. Cirka en tredjedel av fastigheten är obebyggd och består i huvudsak av asfalterade parkeringsytor.

Planområdet ansluter till stadens befintliga gatunät. Planen möjliggör för anordnande av privat parkering inom kvartersmarken, exempelvis som parkeringsgarage. Riktlinjer för trafikbuller bedöms inte överskridas vid planområdet.

Ingen fastighetsbildning behöver göras i samband med planens genomförande. Eventuella framtida förrättningar initieras och bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Kajan 5. Exploatering inom planområdet sker på enskilt initiativ. Kommunen bekostar inte någon av de åtgärder som behövs för planens genomförande.

Detaljplanen reglerar den sammanlagda bygg-

nadsarean inom användningsområdet som får uppgå till högst 600 kvm.

För att framtida bebyggelse inom planområdet genom sin storlek och höjd inte ska påverka den omgivande bebyggelsen och stadsbilden i betydande omfattning, har planen reglerats med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd. Nivåer för nockhöjder har anpassats med hänsyn till behov av framtida byggnadsutformning samt i förhållande till andra förekommande nockhöjder inom stadsdelen.

För den östra delen av planområdet gäller att nockhöjden får vara högst +37,0 meter ovan nollplanet, vilket innebär attnocken för en ny byggnad kan ligga cirka 17 meter över gatunivån.

Detaljplanen har anpassats till grannfastigheten Kajan 3 genom en reglering av nockhöjden. För den västra delen av det nya planområdet närmast gränsen till fastigheten Kajan 3, får bebyggelse uppföras med en högsta nockhöjd om +29,5 meter över nollplanet. Höjdnivån innebär att nockhöjden för den del av ny bebyggelse som placeras inom ett avstånd om cirka 4,5 meter från Kajan 3, kommer att ha en lägre nockhöjd jämfört med den befintliga byggnaden på Kajan 3. Skillnaden kommer i sådana fall uppgå till minst cirka 3,5 meter. I förhållande till gata kan högsta nockhöjd bli cirka 8,3 - 9,6 meter över gatunivå.

Utifrån de anpassade bestämmelserna avseende tillåten area och nockhöjder, bedöms en framtida bebyggelse inom Kajan 5 i enlighet med planförslaget, inte medföra någon negativ påverkan på den närmast omgivande bebyggelsen, stadsbilden eller andra omgivande kulturvärden.

Den befintliga huvudbyggnaden inom fastigheten Kajan 5 besitter exteriöra karaktärsdrag. Detaljplanen värnar dessa värden genom var-
samhetsbestämmelse.

Inga kända naturvärden finns på platsen. Eventuell exploatering kommer att ske på tomtmark som redan är ianspråktagen och som till största delen är bebyggd.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Kapacitetsbehovet kan tillgodoses genom anslutningar till det kommunala VA-nätet. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av VA-nätet. Inom fastigheten Kajan 5 ansvarar fastighetsägaren för eventuella ledningar och anslutningar till VA-nätet. Inom fastigheten Kajan 5 gäller planbestämmelse som innebär att dagvattenanläggning ska anordnas vid nybyggnad.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet är mycket begränsad. Detta då dess yta är förhållandevis liten, redan bebyggd och har en stor förekomst av berg med tunna marklager. Merparten av nederbörden bildar därför avrinnande dagvatten. Resterande dagvatten kommer även efter planens genomförande att ledas till befintliga dagvattenledningar.

Då planen förhindrar brukande av enskilda eller gemensamhetslösningar för avlopp som inte är kopplade till kommunalt VA förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till en försämrad vattenkvalitet i aktuell vattenförekomst. Även regleringarna gällande dagvattenåtgärder enligt planförslaget innebär att statusen för recipienten inte ska försämras på grund av ny exploatering.

Sammanfattningsvis anses inte planens genomförande påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt.

