

Uppdragsbeslut	2013-03-12
Samrådsbeslut	2013-06-11
Granskningsbeslut	2013-10-08
Antagande	2014-01-13
Laga kraft	2014-02-17

Detaljplan för del av Lyckan 9 m.fl. fastigheter
Centralorten, Oskarshamns kommun
Upprättad av Tengbom i maj 2013, rev 2013-11-18

PLANBESKRIVNING



Handlingar

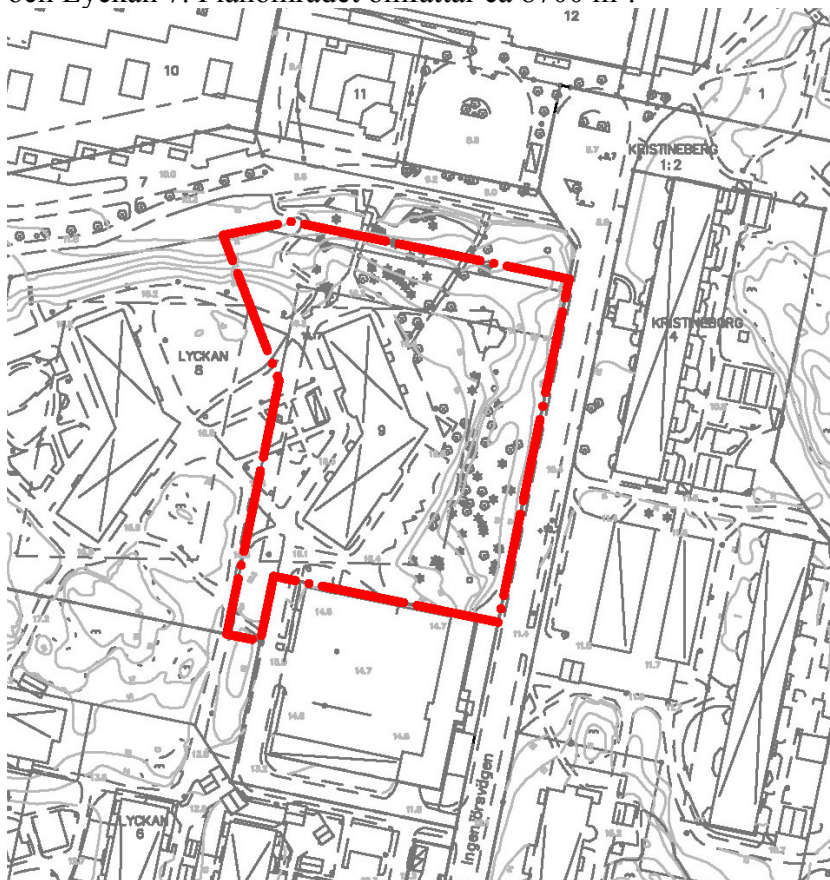
Detaljplanen omfattar:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en hälsocentral på fastigheten Lyckan 9. På platsen finns idag ett 8 våningshus som i dagligt tal kallas för det ”gröna höghuset”, samt tall och gräsbevuxna slänter mot Ingenjörsvägen och Kristinebergs centrum. Planen ska även medge att hälsocentralen i framtiden kan kompletteras med bostäder.

Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg i Oskarshamn och omfattar en del av fastigheten Lyckan 9 samt en del av Lyckan 8 och Lyckan 7. Planområdet omfattar ca 8700 m².



Karta över planområdet med omgivningar

Markägarförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av Byggebo AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är inte specifikt utpekad i gällande ÖP, Översiktsplan 2000. Översiktsplanen säger dock att under förutsättning att gällande detaljplan inte ger tillräckligt stöd, bör en ny detaljplan upprättas bland annat vid ny bebyggelse som till form och/eller innehåll avviker från befintliga byggnader som

ska ersättas.

Detaljplaner	Inom planområdet gäller detaljplan från 1972-11-18. Området anges här som bostadsändamål, men tillåter en servicevåning i bottenplan.
Planförfarande	Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att planen har varit föremål för samråd med berörda sakägare, myndigheter och intresseorganisationer. Därefter har planen reviderats enligt samrådsredogörelsen och varit utställd för granskning. Under granskningen fanns återigen möjlighet att föra fram synpunkter kring planens innehåll vilka påverkat planens utformning. Först därefter antogs planen av kommunfullmäktige.
Planprogram	Något planprogram har inte upprättats. Detaljplanens förutsättningar redovisas istället i denna planbeskrivning.
Riksintressen	Området berör eller ingår inte i område av riksintresse.
Strandskydd	Området ligger inte inom strandskyddsområde.
Övriga förordnanden	Planområdet berörs inte av några övriga förordnanden.
Behovsbedömning	Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning med tillhörande checklista för att undersöka om planen innebär betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt bilagorna till Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig. Behovsbedömningens ställningstagande motiveras enligt följande: En hälsocentral är en viktig samhällsfunktion som bör ligga centralt placerad för att underlätta i människors vardag. Området är till stor del redan ianspråktaget och planändringen innebär inga förändringar när det gäller trafikstrukturen. Befintligt åttavåningshus från 1973 har bedömts vara i så dåligt skick att en rivning är motiverad. Här har det sedan tidigare funnits en hälsocentral mellan åren 1986-2012, i kombination med bostäder och andra verksamheter. Transporterna till och från området bedöms därför inte öka jämfört med tidigare. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas vid nybyggnation och grönstrukturen bedöms påverkas marginellt. Den valda placeringen bedöms i sin helhet bidra till att stärka Kristinebergs

stadsdelscentrum.

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 tagits fram som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Att placera en viktig samhällsfunktion som hälsocentral centralt i Kristinebergs stadsdelscentrum bedöms positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv, då det bland annat kan väntas leda till kortare transporter till sjukvården. Planen möjliggör även för bostäder i centrala Kristineberg, vilket gör att barn och unga får nära till bland annat skola och närbutik.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är exploaterat och en stor del är bebyggt med ett hus i åtta våningar. Väster om befintligt hus är marken plan och anlagd som bostadsgård.

Norr och öster om byggnaden består marken huvudsakligen av en slänt ner till parkeringen vid Kristinebergs centrum och Ingenjörsvägen. Denna är gräsbevuxen med inslag av berg i dagen och partier av uppvuxna tallar. Höjdskillnaden mellan den lägre nivån vid Ingenjörsvägen och parkeringen vid Kristinebergs centrum och den högre nivån invid befintlig bebyggelse är ca 7 meter.



Planområdet med tallbevuxna slänter i förgrunden.

<i>Planens riktlinjer</i>	Den föreslagna byggrätten sträcker sig närmare Ingenjörsvägen än i tidigare plan. Detta görs för att en lägre byggnad på ett tydligare sätt ska kunna annonsera sig mot Kristinebergs centrum och på så sätt skapa samhörighet och förbättra orienterbarheten i området. Eftersom hälsocentralen kommer att vara en viktig målpunkt är det också viktigt att den blir ett tydligt inslag i stadsbilden. En konsekvens av detta blir att ett antal träd i sluttningen kommer att behöva tas ner. Hur stor andel av träden som kommer att försvinna beror på var byggnaden slutligen kommer att placeras. En strävan bör dock vara att så många träd som möjligt ska bevaras, då dessa utgör en stor tillgång i området.
Geotekniska förhållanden	Planområdet är idag bebyggt med ett åttavåningshus och i stora delar av området ligger berget relativt ytligt.
<i>Planens riktlinjer</i>	Grundläggningsförhållandena är bra, men kommer i någon mån att kräva sprängningsarbete.
Radon	En radonundersökning av mark och berggrund har gjorts inom planområdet. För att mäta radioaktiviteten i berget har gammastrålningsmätning utförts i cirka 10 punkter. Denna mätning visar att gammastrålningen varierar mellan cirka 0,15 – 0,30 µS/h (mikroSievert per timme). Gränsvärdet för gammastrålning i nya byggnader är 0,30 µS/h. Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att marken klassas som normalradonmark.
<i>Planens riktlinjer</i>	Enligt Boverkets byggregler får radonhalten vara högst 200 Bq/m³ i nybyggda hus där människor vistas mer än tillfälligt. I bygglovsskedet säkerställs att kraven klaras genom att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas av exploitören. Eftersom marken klassas som normalradonmark så ska nya byggnader utföras i radonskyddat utförande. Detta regleras genom planbestämmelse på plankartan.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det åttavåningshus som i dag finns inom planområdet rymmer 57 lägenheter samt ett antal lokaler. Ursprungligen rymde byggnaden ytterligare ett 20-tal lägenheter som senare byggts om till olika typer av lokaler. Idag står 60 % av byggnadens yta outhyrd. Sammanlagt



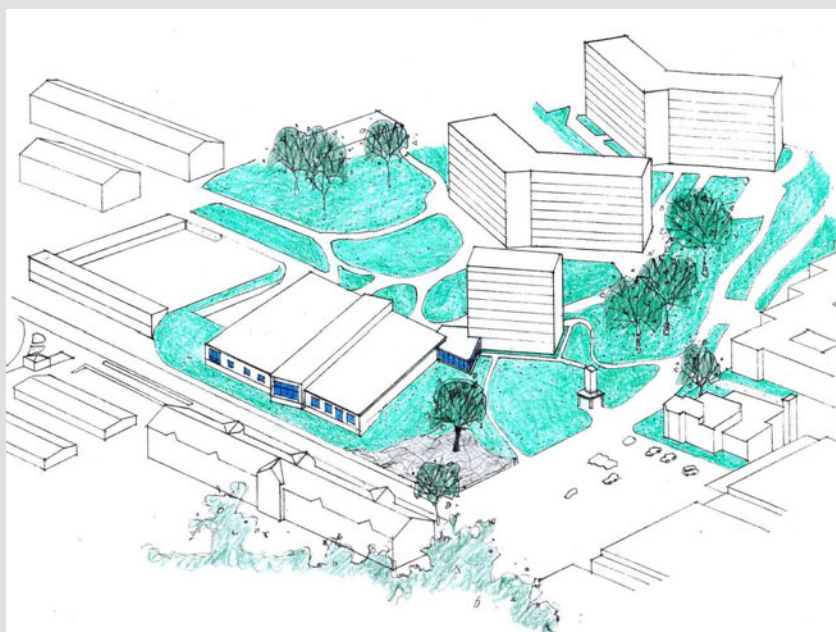
är vakansgraden i Kristineberg cirka 5%.

De boende och verksamheter som idag finns i huset kommer att erbjudas andra lägenheter och lokaler, huvudsakligen inom stadsdelen.

Planens riktlinjer

Detaljplanen tillåter även fortsättningsvis bostadsändamål på delar av tomten. Detta innebär att det utöver den planerade hälsocentralen kan byggas bostäder då behov uppstår. Till en början är detta emellertid inte aktuellt.

Detaljplanen ger möjlighet att i planens nordvästra hörn uppföra ett åtta våningar högt hus med bostäder. Detta skulle kunna rymma mellan 30-40 lägenheter. Planen medger att byggnaden uppförs i nordväst om befintligt hus och till en höjd som motsvarar befintlig bebyggelse.



En möjlig framtida utformning med hälsocentral och ett högre bostadshus åt nordväst som anpassas i höjd till de befintliga husen. Illustration av Kent Svensson, stadsarkitekt.

Verksamheter och service

Befintlig plan medger endast användning för bostadsändamål, men trots detta har området tidigare inrymt en hälsocentral. Hälsocentralen har dock flyttat till provisoriska lokaler eftersom lokalerna i befintligt hus inte längre ansågs ändamålsenliga.

Norr om planområdet ligger Kristinebergs centrum som innehåller bland annat dagligvarubutik, restaurang samt ytterligare handel. Här finns även kyrka samt Kristinebergsskolan som är en F-9 skola.

Planens riktlinjer

Planen innebär att en ny byggnad får uppföras i ett plan och användas för vårdcentral samt högst 200 m² till handel. Detta för att det exempelvis skulle vara möjligt att inrymma ett apotek i samband med vårdcentralen. Detta kommer att bli ett positivt inslag i Kristineberg och en viktig plats med många besökare. Byggnaden får ha en byggnadsarea om högst 2400 m². Planen påverkar inte kringliggande verksamheter.

Bebyggelsekultur och gestaltning

Idag är planområdet bebyggt med ett åttavåningshus som i huvudsak inrymmer bostäder sedan hälsocentralen lämnade huset 2012. Detta är ett av tre åttavåningshus i Kristineberg, som är tydliga landmärken och kan ses från vida omkring. Ursprungligen planerades för ytterligare tre liknande hus norr om Kristinebergs centrum, men dessa kom aldrig att bli byggda.



Planområdet med omgivningarna idag.

Byggnadens utseende är att betrakta som typiskt för miljonprogrammet under vilket det byggdes, med anses inte ha något sådant kulturhistoriskt värde att det är bevarandevärt ur det perspektivet.

Planens riktlinjer

Detaljplanen innebär att höghuset initialt ersätts med en byggnad i ett plan som innehåller en hälsocentral. Byggnaden placeras delvis i slänten ut mot Ingenjörsvägen mot vilken byggnaden kommer att vila på en sockel för att ta upp höjdskillnaden.



Ny byggnad för hälsocentral. Vy från Ingenjörsvägen



Ny byggnad för hälsocentral. Vy från Kristinebergs centrum.

Planen medger också att ett bostadshus byggs i anslutning till vårdcentralen. Detta kan vara åtta våningar högt och ansluter då i höjd med befintliga höghus i närområdet.

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för Oskarshamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-01-14 (reviderat 2007). 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.

Eftersom planområdet har stora höjdskillnader och kontakten med Kristinebergs centrum och skola är viktig kommer den hiss som idag finns att vara kvar. Denna hiss underlättar

kommunikationen i området och överbryggar de naturliga höjdskillnaderna.



Hissen förbinder planområdet med Kristinebergs centrum.

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.

Både byggnaden och utemiljön kring huset ska utformas på ett sådant sätt att krav på tillgänglighet uppfylls.

Friytor

Lek och rekreation

Delar av planområdet är utformat som bostadsgård och används för lek och annan vistelse av boende och andra i närområdet. Även slänten mot Kristinebergs centrum har vissa kvalitéer för naturlek. Här finns till exempel fredsmonumentet av Knud Andersen som bland annat används av skolan och dess elever.



Fredmonumentets placering i slänten.

Planens riktlinjer	Eftersom den nya byggnaden kommer att placeras längre österut än befintlig byggnad kommer genomförandet av planen att medföra att fredsmonumentet behöver flyttas till en annan plats. En ny lämplig plats för detta monument kommer att väljas i samråd med Bildningsförvaltningen, då Kristinebergsskolans elever använder monumentet på olika sätt.
---------------------------	--

Gator och trafik

Gator/trafik/utfarter	Planområdet angörs med bil från söder via en anslutning till Ingenjörsvägen. Trafikmängden på Ingenjörsvägen uppgår till cirka 1500 fordon per dygn.
------------------------------	--

Planens riktlinjer	Planen påverkar inte trafikstrukturen och inte heller trafikmängderna i området nämnvärt. Huvudentrén till den nya hälsocentralen kommer att ligga på den västra sidan av byggnaden. Vid entrén kommer finnas möjlighet att släppa av personer och att sedan vända med bil.
---------------------------	---

Parkering	I planområdet finns idag 6 parkeringsplatser som använts för verksamheterna i befintlig byggnad. Dessa kommer att försvinna vid rivning av höghuset. Övrig parkering tillgodoses idag på det parkeringsdäck som finns söder om planområdet och som även detta ägs av Byggebo AB.
------------------	--

Planens riktlinjer	Vid ett genomförande av planen kommer parkeringsbehovet totalt att minska något. Bruttoarean kommer att minska från cirka 8400 m² till 5600 m² om byggrätten utnyttjas maximalt. I anslutning till den nya hälsocentralen kan ungefär 25 nya p-platser anordnas varav 3 stycken handikapplatser. Planens genomförande medför alltså ett nettotillskott i området om ca 20 p-platser. Resterande parkeringsbehov beräknas vara ca 25 platser som tillgodoses på det parkeringsdäck som ligger omedelbart söder om planområdet. Parkeringar för eventuella bostäder kan också tillgodoses i befintligt parkeringsdäck.
---------------------------	--

Kollektivtrafik	Bussar angör strax nordväst om planområdet vid Kristinebergs centrum, så platsen är väl försörjd vad gäller kollektivtrafik. Hållplatsen ligger dock ca 7 meter lägre än huvuddelen av planområdet men är tillgänglig via en hiss.
------------------------	--

Planens riktlinjer	Närmsta gångväg mellan hållplats och planerad entré för den nya hälsocentralen är cirka 100 meter vid användandet av den hiss som finns i området. Denna väg är även tillgänglig för funktionshindrade. Hissen är idag endast möjlig att använda för boende i området, men kommer i framtiden att vara möjlig att använda för besökare till hälsocentralen.
---------------------------	---

Teknisk försörjning
Vatten, dagvatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och även till dagvattennätet.

Den vattenledning som kommer in i befintlig byggnad norrifrån går sedan vidare och försörjer fler hus i kvarteret Lyckan med vatten.

Planens riktlinjer	Inför rivningen av befintlig byggnad krävs att det ledningspaket som kommer in i befintlig byggnad norrifrån och sedan går vidare till andra byggnader i området läggs om. Arbetet med detta pågår parallellt med planarbetet. <i>Miljö kvalitetsnormer för vatten</i> Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten Oskarshamnsområdet. (VISS, 2013-05-06) Denna vattenförekomst har idag <i>måttlig ekologisk status</i> och <i>god kemisk status</i>. Eftersom vattenförekomsten inte har god ekologisk status idag behövs åtgärder för att statusen ska förbättras. Det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten.
---------------------------	--

El/värme	Planområdet är idag försörjt med både el och fjärrvärme. Två fjärrvärmekulvertar kommer in i befintlig byggnad norrifrån. Dessa går sedan vidare och försörjer även andra hus i kvarteret Lyckan med värme.
-----------------	---

Planens riktlinjer	Inför rivningen av befintlig byggnad krävs att det ledningspaket som kommer in i befintlig byggnad norrifrån och sedan går vidare till andra byggnader i området läggs om. Arbetet med detta pågår parallellt med planarbetet.
---------------------------	--

Avfall	En befintlig nedgrävd anläggning för hushållssopor finns i den sydvästra delen av planområdet. Denna är tänkt att ligga kvar, då
---------------	--

den även betjänar fastigheter utanför planområdet.

Planens riktlinjer

Hälsocentralens avfallshantering är tänkt att ske i samband med varuintaget som placeras i byggnadens södra del.

Eventuella framtida bostäder kan använda befintlig nedgrävd anläggning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR, KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att ett åttavåningshus rivs och lämnar plats åt en byggnad i ett plan innehållandes en hälsocentral och högst 200 m² handel som exempelvis skulle kunna vara ett apotek. Detaljplanen medger även att en byggnad med 30-40 bostäder uppförs på platsen.

För boende inom planområdet medför ett plangenomförande att man tvingas flytta. Boende i huset har av Byggebo erbjudits andra lägenheter inom företagets bestånd, huvudsakligen i närområdet.

Rivningen innebär delvis en förändring av Oskarshamns siluett. Samtidigt står även i framtiden två åttavåningshus kvar i den omedelbara närheten, så förändringen är inte så stor. Det finns också en möjlighet att det med tiden uppförs ett nytt åttavåningshus inom planområdet.

När det gäller trafik och parkering kommer planens genomförande påverka området högst marginellt. Eftersom den nya hälsocentralen är större än den som fanns tidigare kan besöks-trafiken öka något, samtidigt kommer trafikhörelserna från boende minska då antalet bostäder minskar i området.

Fredsmonumentet är ett viktigt landmärke för många barn och välkänt även för många vuxna i området. Detta kommer i och med genomförandet av detaljplanen att få en ny placering i närområdet, dock är det ännu inte bestämt var.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen har varit ute på samråd under sommaren 2013. Granskning ägde rum under hösten 2013. Godkännande i samhällsbyggnadsnämnden planeras i december 2013 och antagande i kommunfullmäktige i januari 2014.
Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap	Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Alla åtgärder inom kvartersmark sker på initiativ av exploatören.
Planavtal/Planavgift	Planavtal har upprättats mellan exploatören, Byggebo AB och Samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun om upprättande av detaljplanen. Planavgift skall därför ej tas ut vid kommunens bygglovshantering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning	Detaljplanen kan ligga till grund för fastighetsbildning. Byggrätten sträcker sig över både Lyckan 9, Lyckan 8 och Lyckan 7. Förslagsvis kan del av Lyckan 7 och Lyckan 8 regleras till Lyckan 9. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder påkallas och bekostas av exploatören.
--------------------	---

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Upprättande av detaljplanen bekostas av exploatören, Byggebo AB. Tekniska utredningar kopplade till utbyggnaden bekostas av exploatören. Kostnader för husbyggnads- och anläggningsarbete samt eventuell ledningsflytt inom kvartersmark bärs av exploatören.
Medverkande tjänstemän	Detaljplanen har upprättats av Magnus Juhlin, Tengbom i samarbete med planarkitekt Linda Pettersson, samhällsbyggnadskontoret Oskarshamns kommun.