

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Oskarshamn 3:3, Kikebogatan

Centralorten, Oskarshamn kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret i november 2016, reviderad i oktober 2017



Dnr SBN 2016/64

Uppdragsbeslut	2016-04-15
Samrådsbeslut	2017-02-08
Granskningsbeslut	2017-08-24
Antagande	2017-11-07
Laga kraft	2018-05-09

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Lisa Hjelm	Planarkitekt
Sarah Hassib	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Sara Wiberg	Bygglovshandläggare
Mikael Ströberg	Bygglovsarkitekt
Jerry Svensson	Projektör
Lennart Nilsson	Kommunekolog
Håkan Johansson	Mark –och planingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING.....	5
Vad är en detaljplan?	5
Detaljplaneprocessen - utökat planförfarande	5
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	7
Planens syfte	7
Läge och areal	7
Markägförhållanden	7
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Strandskydd	8
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Bostadsförsörjningsprogram	8
Behovsbedömning av miljöpåverkan	9
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Natur	10
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet	12
Bebyggelseområden	12
Friytor	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	15
 GENOMFÖRANDE.....	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	17
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18

INLEDNING

Detaljplanen har som syfte att möjliggöra en förtätning av Oskarshamn stad med stöd av den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

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 vid ny bebyggelse 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 - UTÖKAT FÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med utökat förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

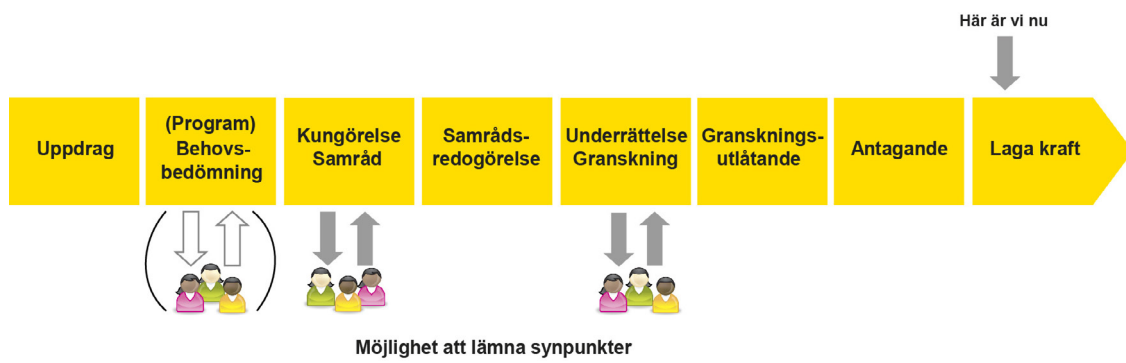
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. 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 tas sedan upp i samhällsbyggnadsnämnden för slutlig antagandeprovning. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



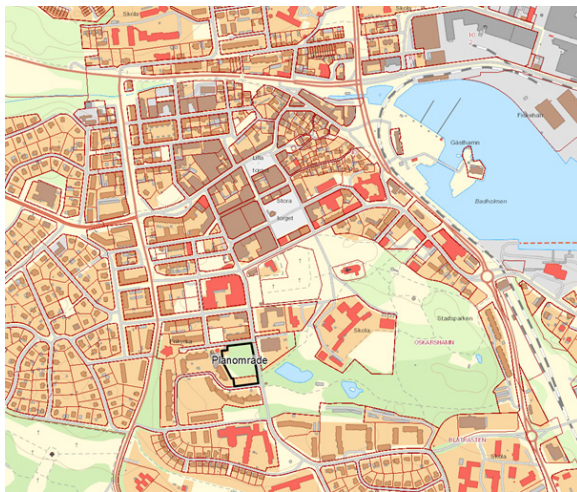
SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning av Oskarshamns stad genom att planera för bostäder, vård, skola och centrum.

LÄGE OCH AREA

Planområdet är beläget i centrala Oskarshamns tätort och gränsar i öst till Hantverksgatan, strax intill stadsparken, och har ett avstånd på 250 meter till Stora torget. Planområdet utgörs idag av naturmark där berg förekommer och täcker stora delar av området. Planområdet gränsar även till Kikebogatan, Hantverksgatan och Terrassvägen. Planområdet utgörs av en area på ca 7500 m².

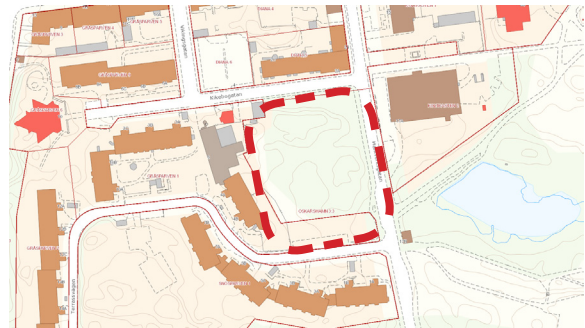


Översiktskarta

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Oskarshamn 3:3, ägare Oskarshamns kommun
- Gråsparven 1, ägare Byggebo i Oskarshamn AB
- Trafikmatande gator till planområdet ägs av Oskarshamn kommun.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

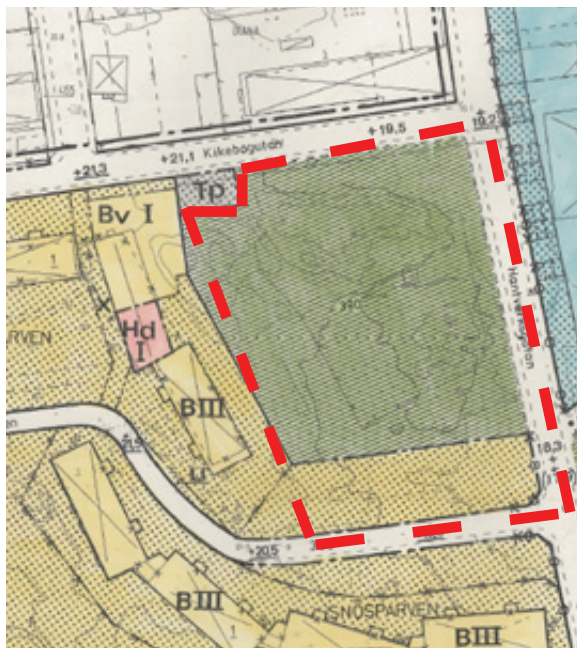
Planområdet gränsar till ett område utpekat för boende, service och verksamheter i den gällande översiktsplanen (antagen 2003-03-10).

I den fördjupade översiktsplanen (antagen 2014-02-10) pekar kommunen ut området för flerbostadshus och områdets placering gör även att platsen lämpar sig för äldreboende/servicehus.

DETALJPLANER

Planområdet berörs av detaljplan A4814 som vann laga kraft 1983-05-17, (se del av gällande detaljplan nedan). Den anger markanvändningen park eller planering för planområdets norra del samt bostäder i planområdets södra del. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet berör även detaljplan A 4984 som vann laga kraft 2008-07-07. Detaljplanen reglerar ett område för gång- och cykelväg. Denna gång- och cykelväg planläggs även i den nya detaljplanen och återfinns i planområdets östra del. Genomförandetiden har gått ut.



Detaljplan A 4984, berörd del av planområdet markerat med rött.

STRANDSKYDD

Ca 50 meter från planområdet återfinns Oskarshamns stadspark. I parkens västra del finns ankdammar. Att dessa dammar är en del av stadsparken för Oskarshamn samt att dammen är anlagd gör att strandskydd inte gäller för detta vatten. Området närmast dammen är även redan till stora delar ianspråktaget, se bild nedan. Planområdet ligger idag avskilt från dammen genom en befintlig väg och planområdet saknar värden som är skyddade genom strandskydd.



Planområdet markerat med rött.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. 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 fortsätta.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Oskarshamns kommun har under 2011 tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram – Bostadsförsörjningsprogram för Oskarshamns kommun, med sikte på 2030. Programmet antogs av Oskarshamns kommunfullmäktige 2011-12-12.

Kommunen arbetar även just nu med ett nytt program. I bostadsförsörjningsprogrammet lyfts bl.a. fram att det är viktigt att skapa utrymme för bostäder i centrala staden och att det är viktigt att en omDisposition sker så att central mark som idag används för volymhandel, industriändamål, lager och dylikt istället kan användas till bostäder. Man lyfter även att utöver omDisposition bör även förtätning kunna ske i centrala Oskarshamn.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning har upprättats i samband med val av planförfarande. Denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte kan antas medfölja planens genomförande. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I och med genomförandet av detaljplanen möjliggörs en utveckling som är förenlig med den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer.

Detaljplanen bedöms inverka positivt på Oskarshamns stadskärna. Ett bostadsområde i centrum förtätas och bidrar till en förbättrad stadsmässighet och ett ökat utbud av bland annat bostäder.

För närboende kan förändringen upplevas som en försämring då en närliggande naturyta försvinner.

Se behovsbedömningen för ställningstagande och motivering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Grönområdet vid Kikebogatan består av ett tallskogsbevuxet höjdparti där berget går i dagen på många ställen. De rena hållmarkerna återfinns främst utmed områdets norra och östra delar. Utmed norra sidan växer ett flertal ekar, varav några är av något grövre storlek. Tallskogen i grönområdet är mycket gles och på hållarna växer främst mattor av lavar och mossor.

I den centrala delen av området ändras karaktären. Här finner man ett lite mer låglänt parti där det växer tät blandskog. Under träden finns det ett rikligt lövuppslag av lönn, rönn, fågelbär m.m. Markfloran i denna del domineras av blåbärsris och olika arter av gräs.

Utmed både områdets norra och södra sida finns allra närmast gatan en smal remsa med flacka partier. På södra sidan utgörs det flacka partiet av helt öppna och välklippta gräsytor samt en mindre parkeringsplats.



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av naturområdet tas i anspråk för att möjliggöra byggnation. I norra delen av planområdet skyddas träd med en diameter större än 20 cm, då marklov krävs för fällning. Planbestämmelse n₂ införs på plankartan.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på berg och stora delar av planområdet är inte sedan tidigare exploaterat eller sprängt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att genomföra detaljplanen krävas en del sprängning i planområdet. Vid sprängning gäller lagar så som plan- och bygglagen och rikspolisstyrelsens författningssamling. En riskanalys och en sprängplan tas fram vid varje sprängning. Regler gällande sprängarbeten och bergarbeten ges bland annat ut av Arbetsmiljöverket.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

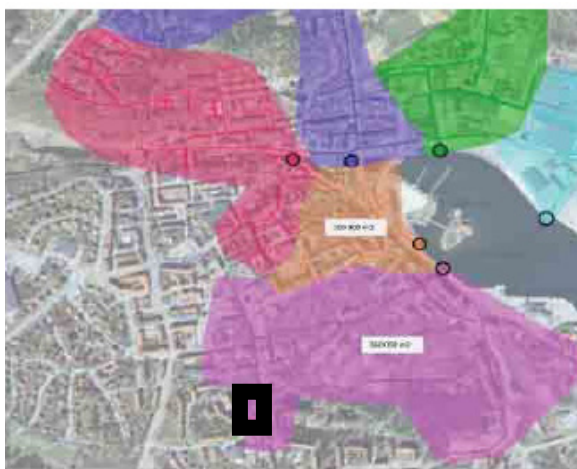
Den vattenförekomst som är berörd av planförslaget är Döderhultsbäcken, som idag har otillfredsställande ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus. Döderhultsbäckens avrinningsområde påverkar i sin tur Inre Oskarshamnsområdet. Inre Oskarshamnsområdet står inför en sanering men har idag måttlig ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus.

Det bästa och enklaste sättet för att omhänderta dagvattnet är att fördröja dagvattnet inom fastigheten, genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor som exempelvis grus. En tumregel för hur stor yta som behövs för att vattnet ska kunna tas upp av marken är mellan 1-2 gånger den hårdgjorda ytan, till exempel takets yta. I plankartan har därför en bestämmelse införts om att max 40 % av fastigheten får hårdgö-

ras för att möjliggöra för viss infiltration. Men allt dagvattnet i området kommer inte kunna tas omhand inom planområdet då området till stora delar består av berg. Tak- och dränvatten kommer ledas ner i ledningar och anslutas till kommunala dagvattenledningar. Det dagvatten som tas omhand via dagvattenledningar kommer till slut att släppas ut i skärmbassängen som ska anläggas i inre hamnen.

Delar av dagvattnet från planområdet, som inte kan tas omhand lokalt, kommer att breddas ner i kommunala dagvattenledningar och leds sedan via kulvert ut i skärmbassängen som anläggs i inre hamnen. Den nya detaljplanen för området bedöms inte bidra till att försämrade hamnbassängens vattenstatus. Av de simuleringar som gjorts dras slutsatsen att föroreningsbelastningen till hamnbassängen från det aktuella avrinningsområdet i sin helhet kommer att minska jämfört med dagens utsläpp. Genom anläggandet av en skärmbassäng skapar man en mindre reningsanläggning i recipienten i en kontrollerad miljö. Det skapas en begränsad area där föroreningar kan spridas och därför underlättas drift och skötsel. Att anlägga en skärmbassäng är ett kostnadseffektivt alternativ för att behandla dagvatten från aktuella avrinningsområden.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvälighetsnormen för vatten negativt.



Avrinningsområden och utsläppspunkter. Figuren är hämtad från WSPs PM om Skärmbassäng inre hamnen. Planområdet är markerat med svart.

Buller:

Planområdet ligger i centrala Oskarshamn och den föreslagna byggnationen påverkas av trafikbuller från framförallt Hantverksgatan. Det är viktigt att man ur god boendemiljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås.

Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Fr.o.m 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsändring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder upp till 35m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger och i möjlig mån eftersträvas genomgående lägenheter med tillgång till luddämpad sida.

Enligt bullerberäkningar för den nya bebyggelsen utefter de nya riktvärdena från 1 juli 2017 så klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga våningsplan oavsett om hastigheten är 40 km/h eller 50 km/h. Det finns då inget krav om att lägenheten närmast vägen måste vara genomgående eller vara högst 35 m².

Eventuella balkonger i riktning mot Hantverksgatan kommer inte klara riktvärden för uteplats och bör därmed kompletteras med gemensam uteplats i riktning bort från vägen, på väster sida om byggnad.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i planområdet. Då området till största del består av berg och sedan tidigare inte varit exploaterat bedöms det inte finnas några föroreningar i marken.

Radon

Planområdet ligger inom område med förhöjda radonnivåer.

Detaljplanens bestämmelser och Riktlinjer

Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Enligt skyfallsanalys gjord av DHI Sverige AB, så ligger inga delar av planområdet i riskzonen för tillfälliga översvämningar vid s k hundraårsregn. Närmaste yta som riskerar att översvämmas är stadsparkens damm som ligger ca 50 meter från planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risk och säkerheten negativt.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är inte bebyggt. Idag är planområdet en centralt belägen naturyta där berg i dagen förekommer. Planområdet gränsar till befintliga flerbostadshus i 3-4 våningar uppförda mellan år 1948-1958.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kvarteret får beteckningen BDSC, bostäder, vård, skola och centrum. Byggnaderna får uppföras till en maximalnockhöjd på 15 meter. Suterrängvåning får uppföras vilket skapar förutsättningar till en anpassning utifrån befintliga förhållanden och nuvarande terräng. Den totala byggnadsarean är maximalt 35% av planområdet vilket innebär att drygt två tredjedelar utgörs av friyta. Detta kan möjliggöra för att känslan av stadsparken fortsätter in i planområdet.

Markanvändningen bostäder bedöms vara lämplig eftersom området har ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer samt att det finns befintliga bostäder i anslutning till planområdet.

Markanvändningen vård ges ingen precisering utan det möjliggörs för olika typer av vårdinrätt-

ningar.

Markanvändningen skola ges ingen precisering i detaljplanen utan möjliggör för olika typer av skolverksamheter.

Centrumanvändning i planområdet innebär att det finns möjlighet att utveckla offentlig service inom planområdet. Områdets lokalisering gör att ytan bedöms vara lämplig för offentlig service. Markanvändningen centrum ges ingen precisering utan möjliggör för offentlig service som exempelvis bibliotek, kontor, café, teater och samlingslokaler.

Den södra delen av planområdet har belagts med korsmark för att främst styra parkeringen till den delen. Korsmarken gör det möjligt att uppföra både miljöhus och carport/garage.

Illustrationer på hur bebyggelsen kan komma att se ut i planområdet

I samråd med exploatören har illustrationer tagits fram. Dessa illustrationer visar endast en illustration över hur bebyggelsen kan komma att se ut i planområdet.

Solstudier har gjorts på framtagna illustrationer. Studien visar att omgivande byggnader inte kommer att påverkas av planförslaget gällande skuggning.

Se exempel på illustrationer och sektioner på nästkommande sida.



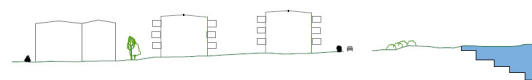
Illustration över hur det kan se ut om man bebygger enligt max tillåtna byggyta i detaljplanen.



Sektionsnitt på översiktskarta.



Vy från nordöst.



Sektion A

Sektion A-A



Sektion B

Sektion B-B



Vy från sydöst.

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för bland annat vård, exempelvis trygghetsboende, vilket kan generera arbeten då dessa boenden behöver personal.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö

Planområdet har idag goda förbindelser med gång- och cykelvägar som ligger intill plangränsen mellan planområdet och Hantverksgatan.

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

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen utgör en förtätning av staden och ligger i närhet till befintliga flerbostadshus samt ca 50 meter från stadsparken, som har en yta på ca 170 000 m². Den naturyta som försvinner vid exploatering är ca 6000 m² och bedöms inte innehålla några värdefulla naturvärden och vid inventering har inga rödlistade arter eller biotoper funnits.

Stadsparken innehåller goda lek- och rekreationsmöjligheter.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet gränsar till Hantverksgatan med ett genomsnittligt antal fordon per dygn på 2465, varav tung trafik ca 110 per dygn. Den högsta tillåtna hastigheten är 40 km i timmen. Planområdet ligger placerat mellan tre gator, Kikebogatan, Hantverksgatan och Terrassvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka gatunätet.

Gång- och cykelvägar

Planområdet inkluderar befintlig gång- och cykelväg i planområdets östra del, vilket gör att man lätt tar sig från planområdet vidare in till centrum.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medför inga förändringar för gång och cykel.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Busshållplats Resecentrum ligger ca 200 meter norr om planområdet och järnvägsstation ligger ca 650 meter från planområdet. Närmaste bussficka för linjetrafik ligger ca 50 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringen i planområdet består idag av ca 15 parkeringsplatser och trafikmatas från Terrassvägen. Dessa är placerade på fastighet Gråsparven 1.

Vid byggandet av flerbostadshus, ca 90 lägenheter, bör 0.8 bilar per lägenhet anordnas. Vilket innebär att minst 75 parkeringsplatser behöver anordnas inom planområdet (inkl. de 15 platser som finns idag). 75 st markparkeringar, inkl 6 st handikappsparkeringsplatser, upptar en yta på ca 1680 m². Om till exempel trygghetsboende byggs minskar antalet parkeringsplatser till ca 50 platser.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering löses inom kvartersmark i planområdet och i markplan/källarplan på nya byggnader får parkeringsgarage byggas.

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

Nya föreskrifter säger att en handikappanpassad parkeringsplats bör vara 5 meter bred och minst 5 meter lång.

Utfartsförbud har införts mot Hantverksgatan. Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget ska planområdet även vid exploatering främst trafikmatas från Terrassvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

VA- och dagvattenledningar finns i angränsande gator till planområdet. Planområdets dagvatten leds idag till befintliga dagvattenledningar.

Det finns begränsade möjligheter att på ett bra sätt ta hand om allt dagvatten lokalt inom området. En fördröjning kan dock ske med genomsläppligt material och grönska. Vid till exempel anläggning av parkeringsplatsen bör fördröjning ske så långt det går inom kvartersmarken. En möjlighet är att biluppställningsplatserna anläggs med armerat gräs eller grus. Resterande dagvatten kommer även efter planens genomförande ledas till befintliga dagvattenledningar.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Grönytor i planområdet hjälper till att fördröja fastighetens dagvatten. En planbestämmelse förs in på plankartan om att minst 40 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

El, värme och tele

I planområdet ytterkant, längst med Kikebogatan och Hantverksgatan samt i finns idag befintliga fjärrvärmeledningar, el- och teleledningar. Dessa ska så långt som möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I planområdet ytterkant, längst med Kikebogatan samt Hantverksgatan finns idag befintliga ledningar. Det område som berörs av ledningar har i plankartan försetts med planbestämmelsen u - område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen förordar att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmeledningarna.

Avfall

Vid planering av området behöver även planering ske för framtida avfallshantering. Det gäller såväl tillgänglighet och utformning av miljörum,

utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i enlighet med KSRRs renhållningsföreskrifter. Avfallshämtning bör ske på strategiskt väl utvalda angöringspunkter i utkanten av området så att hantering av tunga fordon elimineras ifrån innegårdarna.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder har antagits av Oskarshamns kommuns kommunfullmäktige 2015-09-30. 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. Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet. 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”. Beslutet om en ny detaljplan för bostäder, skola och vård kommer beröra alla invånare i Oskarshamns tätort, både unga och gamla. Möjlighet till fler bostäder, skola och mer vård ses som positivt ur flera aspekter. Planförslaget möjliggör också för centrumändamål som bibliotek, kyrka, teater, bio, café, restaurang, butiker och samlingslokaler. Vilket innebär att området även kan komma att erbjuda barn och unga en typ av service i framtiden som inte finns på fastigheten idag.

Detaljplaneförslaget ska kungöras i kommunala tidningar, ställas ut för allmänheten samt finnas tillgängligt på kommunens hemsida vilket innebär att alla berörda får möjlighet att uttrycka sin mening.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 2 § ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen till plankartan. Kapitlet om genomförande är i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	februari 2017
Granskning	september 2017
Antagandeprövning	november 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla.

Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomma rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för den allmänna plats inom planområdet som är betecknad med GC (gång -och cykelväg) och har därmed ansvar för områdets anläggande, drift och skötsel.

Byggnad inom kvartersmark betecknad med

BDSC (bostäder, vård, skola och centrum) avses ske i Byggebo ABs regi.

Avtal

Ett köpavtal kommer att upprättas i samband med försäljning av kommunal mark inom kvartersmark i detaljplanen förutsatt att planen vinner laga kraft. I avtalen regleras bland annat köpeskilling, marköverlåtelsefrågor och andra genomförandefrågor.

Ett avtal om avstyckning och fastighetsreglering avses upprättas mellan exploatör och kommunen.

Planavgift

Då detaljplanen upprättas via plankostnadsavtal ska ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

Ingen fastighetsplan (f.d. tomtindelning) finns inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i detaljplanen.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

- Oskarshamn 3:3, ägare Oskarshamns kommun
- Gråsparven 1, ägare Byggebo i Oskarshamn AB

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Genom avstyckning, från den av kommunen ägda kvartersmarken i detaljplanen inom Oskarshamn 3:3, kommer en ny bostadsfastighet att bildas genom lantmäteriförrättning.

Genom avtal om fastighetsreglering kan den mark inom kvartersmark i detaljplanen som ägs

av Byggebo i Oskarshamn AB, Gråsparven 1, överförs till den nybildade fastigheten. Detta innebär att kvartersmarken endast får en fastighetsbeteckning när förrättningen vinner laga kraft.

Exploatören initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Servitut behöver inte upprättas för plangenomförandet om fastighetsreglering sker.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

För detaljplanens genomförande krävs en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Detta innebär att VA-ledningar ska kopplas till kommunens VA-nät. Anslutningsavgift till kommunen ska erläggas enligt av tekniska nämnden beslutad taxa.

El, värme och tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Dessa ska så långt som möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas undanflyttningsåtgärder vidtas eller åtgärder för att skydda telekablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Parkeringsanläggning

Parkeringsplatser får endast anläggas inom den nybildade exploateringsfastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer stycka av fastigheten och sälja den till framtida byggherre som utför byggnads- och markarbeten.

Utgifter

Åtgärd Utgift (kronor):

- Förrättningskostnader: 35 000:-

Inkomster

Åtgärd Inkomst (kronor):

- Anslutningsavgift VA: 750 000 :- + moms

- Försäljning av kvartersmark - *Inkomster fastslås i markanvisningsavtal som är under förhandling.*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i den kommunala planeringen. En förtätning med bostäder och verksamheter avses ske i stadens centrala delar. Byggnation tillåts i centrala Oskarshamn som möjliggör fler bostäder, vårdverksamheter, skola och/eller centrum.

Planförslaget innebär en ökad rörelse på platsen och dess omgivning, samt en ökad trafik till och från området. Platsen utgörs idag redan av mycket rörelse och är med sitt centrala läge lämplig för en utveckling av staden.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer, vilket innebär att befintlig infrastruktur och kommunikation kan nyttjas.

Detaljplanen bedöms inverka positivt på Oskarshamns stadskärna då ett bostadsområde i centrum förtätas och bidrar till en förbättrad stadsmässighet och ett ökat utbud av bostäder, vård, skola och/eller centrum.

Planområdet utgör en central och betydelsefull del av Oskarshamn. Utvecklingen är viktig men känslig då flera människor berörs av utvecklingen. För närboende kan förändringen upplevas som en försämring då en närliggande naturyta försvinner.

Planförslaget möjliggör för varierade användning. Bestämmelserna bostäder, vård, skola och centrum gör planen flexibel för eventuell framtida användning. Kommunen ser inte att det finns något behov att precisera användningen då området har ett strategiskt läge i Oskarshamn stad och lämpar sig för föreslagen användning.

Exploateringen sker på bekostnad av planlagd naturmark men efter inventering bedöms inga värdefulla naturvärden påverkas. Dessutom finns stadsparken i planområdets omedelbara närhet. Träd bevaras i planområdets norra del och blir en naturlig skärm mellan befintliga hus och de nya byggnaderna.

Fler bostäder innebär att behovet av fler parkeringar blir större. Detta ska lösas inom planområdets kvartersmark. Planen möjliggör även för parkeringsvåning i botten-/källarplan.

Efter planen vunnit laga kraft kommer ett köpavtal upprättas mellan kommun och exploatör och via lantmäteriförrättning kan hela planområdet bli en och samma fastighet.

