

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Laxen 10 m fl fastigheter "Norra Inre hamnen"

Centralorten, Oskarshamns kommun

*Upprättad av samhällsbyggnadskontoret april 2016, reviderad november 2016,
april 2017 och maj 2017*



Dnr SBN 2015/000207

Uppdragsbeslut	2015-10-13
Samrådsbeslut	2016-05-10
Granskningsbeslut	2016-11-08
Granskningsbeslut 2	2017-04-21
Antagande	2017-06-13
Laga kraft	2017-07-14

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Regina Laine	Planchef
Oskar Roussakis	Planarkitekt
Erik Hjertqvist	Planarkitekt
Lennart Nilsson	Kommunekolog
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Göran Svensson	Gatuchef
Jerry Svensson	Projekteringsingenjör
Stefan Sämfors	Trafikingenjör
Ida Norling	Kartchef

Metria AB

Lisa Johansson	Planarkitekt
Annika Säw	Planarkitekt

Innehåll

INLEDNING	5
PLANENS SYFTE	7
LÄGE OCH AREAL	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
ÖVERSIKTLIGA PLANER	9
DETALJPLANER	9
ANGRÄNSANDE PLAN-/ BYGGPROJEKT	10
FÖRORDNANDEN	10
STRANDSKYDD	10
RIKSINTRESSEN	11
KULTURMILJÖ	12
FORNLÄMNINGAR	12
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM	12
NÄRINGSLIVSPROGRAM	12
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	13
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN (EV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING)	13
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	14
NATUR	14
MILJÖFÖRHÅLLANDEN	15
BEBYGGELSEOMRÅDEN	26
FRIYTOR	34
VATTENOMRÅDEN	36
STRANDSKYDD	36
GATOR OCH TRAFIK	38
TEKNISK FÖRSÖRJNING	44
SOCIALA FRÅGOR	46
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	46
GENOMFÖRANDE	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR	48
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	49

RÄTTIGHETER	53
TEKNISKA FRÅGOR.....	52
EKONOMISKA FRÅGOR.....	53
KONSEKVENSENER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	54
MILJÖKONSEKVENSER	54
SOCIALA KONSEKVENSER.....	54
FASTIGHETSKONSEKVENSER	54

INLEDNING



Bild 1. Illustration över framtidens Norra Inre hamnen. (Mandaworks/ADEPT)

I samband med Oskarshamns stads stora stadsomvandlingsprojekt Inre hamnen har behovet av nya bostäder, trafiklösningar och rekreationsområden blivit aktuella. Inre hamnen med kvarteret Laxen som etapp 1 ska bli en av Oskarshamns nya stadsdelar vid vattnet med fokus på attraktiva stadsmiljöer för oskarshamnsborna och besökare.

Planområdet är beläget cirka 300 meter nordost om Oskarshamns centrum i direkt anslutning till inre hamnbassängen. Planområdet gränsar i öster till Sevesoverksamhet (SAFT AB) och vidare öster ut återfinns bl.a. verksamheter som Oskarshamns hamn AB, Oskarshamn Energi AB och Kustbevakningen samt ett antal Sevesoanläggningar. I norr och väster gränsar planområdet till befintlig stadsdel med en blandning av skolor, livsmedelsaffär, mindre verksamheter, bostäder i form av villor och flerfamiljshus och i söder hamnbassängen. För att möjliggöra och vidare utreda områdets och markens lämplighet för föreslagna förändringar behöver ny detaljplan upprättas.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande 2
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Barnchecklista
- Bilaga A Planprogram till detaljplan Inre hamnen
- Bilaga B MKB till Planprogram
- Övriga utredningar och PM återfinns under <http://www.oskarshamn.com/Inre-hamnen/Utdredningar-och-rapporter.aspx>

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.

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 plan- monopolet 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

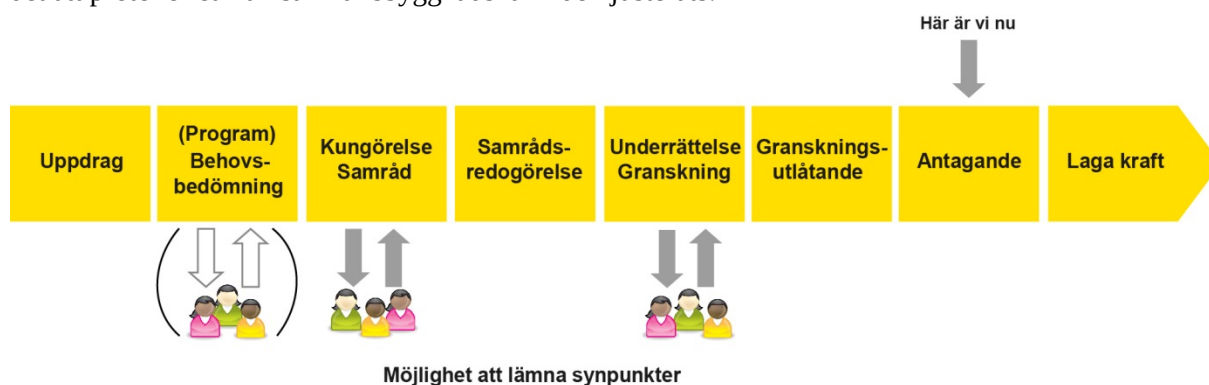
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet 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 går sedan till samhällsbyggnadsnämnden för slutlig antagandeprövning. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa möjlighet för en omdaning och utveckling av Norra Inre hamnen till en ny integrerad stadsdel. Här skapas utrymme för bostäder, verksamheter, handel och service med hög attraktionskraft, med sammanhängande park-, kaj- och aktivitetsområden i ett läge nära vatten, Oskarshamns centrum och med närhet till goda kommunikationer inom och utanför staden.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Oskarshamn norr om Inre hamnen och väster om SAFT AB:s anläggning. Området har varit i bruk för handel under mer än 100 år och använts som bl. a. kreaturstorg vid namn Norra torget. Här fanns också företag som Bruuns handelsfirma och en snickerifabrik som i början av 1900-talet ställdes om till Bohmans fanerfabrik. Området är en form av gränsområde mellan stadsbebyggelse och större industriell verksamhet öster ut i yttre hamnen.



Bild 2. Planområdets lokalisering i Oskarshamn

Planområdet omfattar cirka 7,5 hektar var av 1 hektar är vattenområde. Planens syfte är att skapa möjlighet för en omdaning och utveckling av Norra Inre hamnen till en ny integrerad stadsdel med bostäder, verksamheter, handel och service med hög attraktionskraft med sammanhängande allmän plats utgörande av park-, kaj- och aktivitetsområde i ett läge nära både vatten och Oskarshamns centrum med goda kommunikationer inom och utanför staden.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör följande fastigheter:

Laxen 10, Laxen 11, Oskarshamn 3:1, Oskarshamn 3:18, Kolberga 2:4 och Ibis 6.

Följande fastigheter ägs av Oskarshamns kommun:

Oskarshamn 3:1

Oskarshamn 3:18

Kolberga 2:4

Följande fastigheter är privatägda:

Laxen 10

Laxen 11

Ibis 6

Pågående fastighetsärende

Oskarshamns kommun har förvärvat ett område om cirka 7 200 kvm av Laxen 10 för vilket ett förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

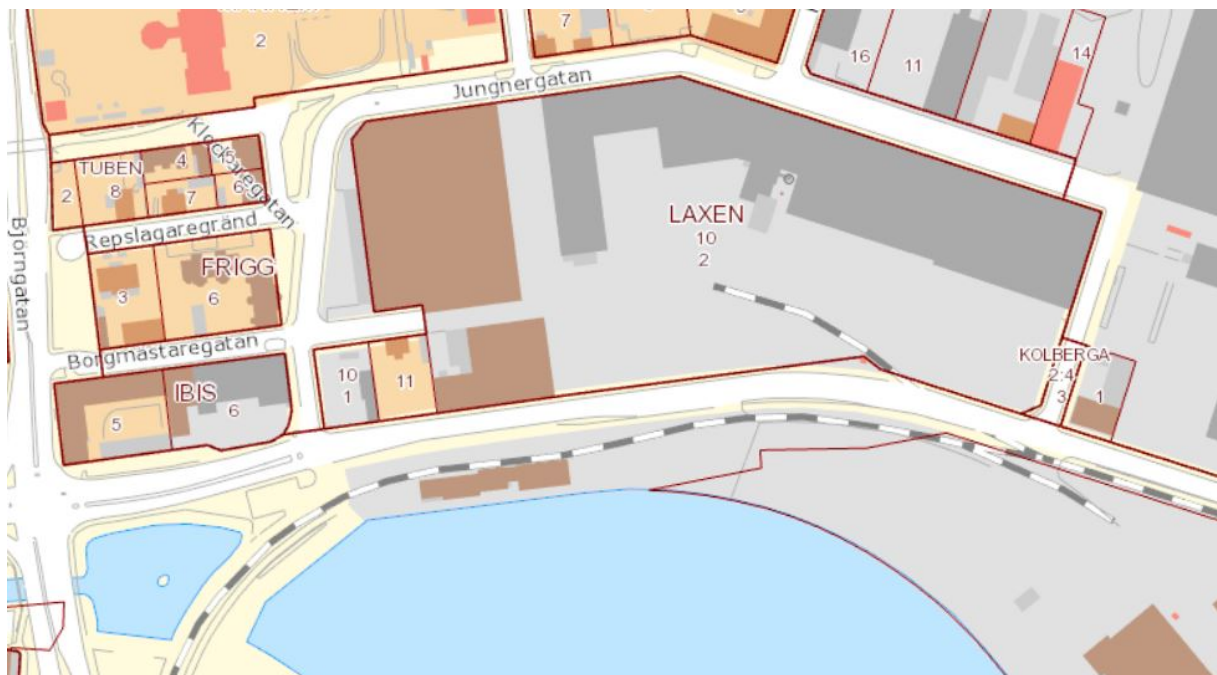


Bild 3. Gällande fastighetsindelning

ANGRÄNSANDE PLAN-/ BYGGGPROJEKT

Inre hamnen

Inre hamnen är Oskarshamns stora stadsomvandlingsprojekt vilket kommer att skapa nya attraktiva bostäder och allmänna platser som samtidigt förbättrar den centrala stadens vattenkontakt. Projektet har hög prioritet och är viktigt för att öka stadens och kommunens attraktivitet och skapa förutsättningar för en framtida befolkningstillväxt.

Ett planprogram har tagits fram som har varit ute på samråd under vintern 2014/2015. Programområdet är stort och det handlar totalt om cirka 550 bostäder och ambitiösa publika platser. I dagsläget är det bostadsbrist i staden och som troligen kommer att öka. Under de olika utbyggnadsetapperna är det viktigt att stadsdelen fungerar och är integrerad med den övriga staden. I programmet föreslås en etappindelning av utbyggnaden där Norra Inre hamnen är föreslagen som etapp 1.

FÖRORDNANDEN

Samhällsbyggnadskontoret fick i uppdrag att upprätta detaljplan för Kvarteret Laxen i enlighet med framtaget planprogram enligt beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2015.

STRANDSKYDD

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och den naturliga strandlinjen är sedan länge förändrad i centrala Oskarshamn genom utfyllnader som idag till största delen hårdgjorda kajer. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för aktuellt planområde.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom de delar där strandskyddet återinträder.

Skäl att åberopa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:

-Främsta skäl till upphävandet är att aktuell mark redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl **nr 1**. Planen främjar tillgänglighet till havet. Befintligt kajområde förstärks i syfte att utgöra ett för hela Oskarshamn och besökare ett attraktivt och sammanhängande rekreativt område.

-Även skäl **nr 5** åberopas då mark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Den planerade åtgärden ger långsiktiga fördelar för Oskarshamns stad.

RIKSINTRESSEN

Oskarshamns Hamn är efter beslut av Sjöfartsverket 2001-10-22 av riksintresse för sjöfarten. Riksintresset preciserades i rapport 2007:20 *Riksintresset Oskarshamns hamn*. Förutom hamnen med tillhörande farled ingår anslutande vägar och järnväg i riksintresset. Dessa består av:

- **Norra Strandgatan**, vilken utgör viktig länk till Oskarshamns hamn och dess verksamheter. Gatan trafikeras av tung trafik och farligt gods transporter.

- **Hamnen** ligger utanför planområdet och utgör riksintresse för sjöfarten samt är en TNT hamn och den hamn som har högst prioritet i länet. Hamnen har långt gångna utvecklingsplaner för transportnäringen, inte minst den kombiterminal som planeras till området runt Södra infarten. Satsningarna ge en i framtiden ökad trafik på Norra Strandgatan.

- **Järnvägen**, vilken idag och för framtiden utgör viktig spår mellan Oskarshamns hamn och vidare till nationella/internationella transportstråk på land och till havs.

Till riksintresset hör även ett störningsområde inom vilket verksamheter och bebyggelse som kan komma att försvåra för/hindra hamnens verksamhet inte får uppföras. I karta nedan framgår statens samlade syn på riksintresset Oskarshamns hamn.

Detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på riksintressena utan säkerställer dessa genom att skapa en anpassad och tydligare utformning av infrastrukturen.

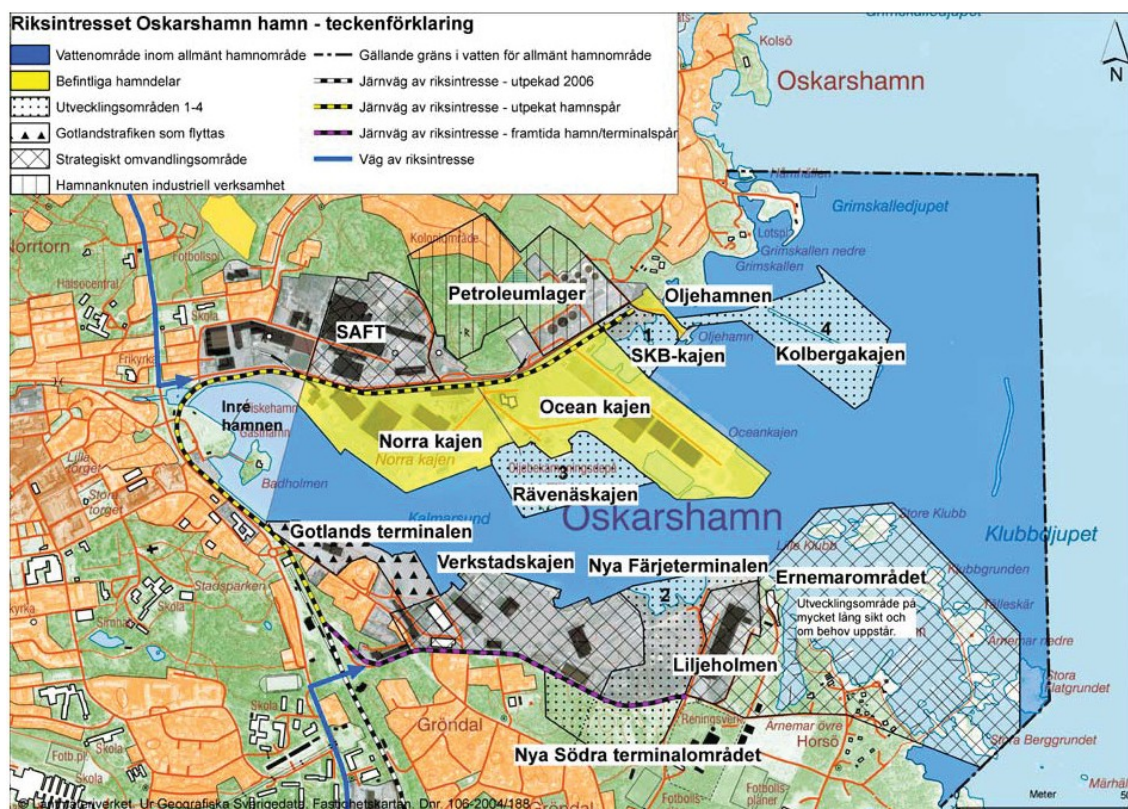


Bild 5. Riksintresset Oskarshamns hamn (Länsstyrelsen 2007)

KULTURMILJÖ

Inom aktuellt planområde finns inga utpekade byggnadsminnen men väl två industribyggnader med bevarandevärde i fasader, vilka förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud i planen. Det är tidigare Bohmans huvudbyggnad vid Norra Strandgatan, tegelbyggnad vid Bohmans fanerfabrik (f.d. Bruuns) och stuverikontoret. Dessa byggnader bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Övriga byggnader inom planområdet anses inte bevarandevärda men kan, om ett lämpligt innehåll passar, återutnyttjas. I områdets östra del, invid SAFT kan befintlig industribyggnad återanvändas för mindre verksamheter. Utöver dessa två industribyggnader finns en villa vilken närmare beskrivs under rubriken *bebyggelseområden, bostäder*.



Bild 6. Huvudbyggnad Bohmans fanerfabrik



Bild 7. Bohmans fabriksbyggnad

FORNLÄMNINGAR

Det finns ett angivet fornminne i riksantikvarie registret (Döderhult 389:1) i form av en begravningsplats pest- och kolerakyrkogård. Aktuellt område är idag en asfalterad yta som i planen avses övergå till park- och bostadsändamål. Behov av eventuella arkeologiska undersökningar och tillståndprocesser i det fortsatta planerings- och exploateringsarbetet beslutas av Länsstyrelsen. Enligt kulturminneslagen råder anmälningsplikt om fornlämningar påträffas inom området.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

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 närmsta 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur. Inre hamnen pekas i programmet ut som en klok plats för ny bostadsbebyggelse.

NÄRINGSLIVSPROGRAM

En utveckling av Inre hamnen i Oskarshamn medför starka regionala intressen. Primärt handlar det om att göra Oskarshamn till en attraktivare och ännu intressantare plats att bo och verka. De stora företagen vittnar om att det tidvis finns uppenbara problem med att attrahera rätt arbetskraft. Ur ett regionalt perspektiv bör det ses som prioriterat att Oskarshamns näringsliv, som ibland liknas vid näringslivets motor i Kalmar län, kan fortsätta att utvecklas och må bra. Genom en utveckling av Inre hamnen skapas ett rikare och intressantare stadsliv, samt att över 500 nya bostäder i ett mycket attraktivt läge var av cirka 250 inom aktuellt planområde skapas.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program för detaljplan Inre hamnen i Oskarshamn antogs under 2015. Till grund för programmets utformning och sluthandlingen ligger ett digert arbete som har sin grund i ett seminarium i september 2011 där kommunens politiker och tjänstemän formulerade en riktning och vision som har följt arbetet med programmet för Inre hamnen genom hela processen.

Målet med planprogrammet var att visa hur en intressant del av Oskarshamns stad kan utvecklas utan att påverka utvecklingsmöjligheterna för hamnverksamheten. Visionen är att Inre hamnen ska ge långsiktiga förutsättningar för tillväxt för näringslivet och befolkningsutvecklingen utifrån ett lokalt liksom ett regionalt perspektiv.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN (EV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING)

En behovsbedömning har upprättats. Kommunen föreslår i denna att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas som en kompletterande fördjupning till den MKB som upprättats till programmet för Inre hamnen i Oskarshamn, Oskarshamns kommun, daterad 2015-06-04. Endast de områden och frågeställningar som enligt behovsbedömningen anses kunna leda till betydande miljöpåverkan inom det aktuella planområdet föreslås utredas och konsekvensbeskrivas gentemot angiven markanvändning och nollalternativ. Nedan beskrivna ämnesområdets konsekvenser påverkar till viss del varandra.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår i ett helhetsgrepp behandla de ämnesområden som utifrån planförslaget, dels kan ge påverkan på omgivande miljö och dels ge upphov till risker för hälsa och säkerhet:

- *Olycka med farligt gods på väg och järnväg utgörande riksintresse*
- *Erosion*
- *Klimatförändringar*
- *Föroreningar i mark*
- *Grundvatten och dess flöden*
- *Dagvatten*

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade den 2015-10-13 § 180 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att utifrån antaget program för Inre Hamnen i Oskarshamn påbörja arbetet med etapp 1 i form av en detaljplan för kvarteret Laxen 10 m fl fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består idag till största delen av hårdgjorda ytor i form av industriplan, kaj och gatumark som belagts med asfalt. Det finns dock några träd utmed Norra Strandgatan och inom fastigheten Laxen 11 som är en bostad finns det en trädgård.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen avsätts ett större område på 7.200 kvm som PARK₁, med användningen anlagd park där mindre paviljonger får uppföras. Med mindre paviljonger avses små komplementbyggnader i form av förråd, lusthus eller kiosker. Det är även tänkt att där ska finnas en lekplats, eventuellt en boulebana och konstutsmyckning. Det nya parkområdet är tänkt att stärka stråken mellan stadens olika delar med hjälp av gång- och cykelvägar men också som en plats där man kan förlägga olika evenemang som till exempel den årligen återkommande tvådagarsfestivalen Latitud 57.

Topografi

Aktuellt planområde har en lätt lutning från väster, norr och öster mot söder och kajen med hamnbassängen. Nivåskillnaden ligger mellan 1,7 till 2,0 meter för hamnområdet och Norra Strandgatan. Jungnergatan har en höjd av 1,8 till 2,0 meter i anslutningspunkterna mot Norra Strandgatan och en högsta höjd däremellan som varierar mellan 4,8 meter längst i väster till 3,5 meter längst i öster.

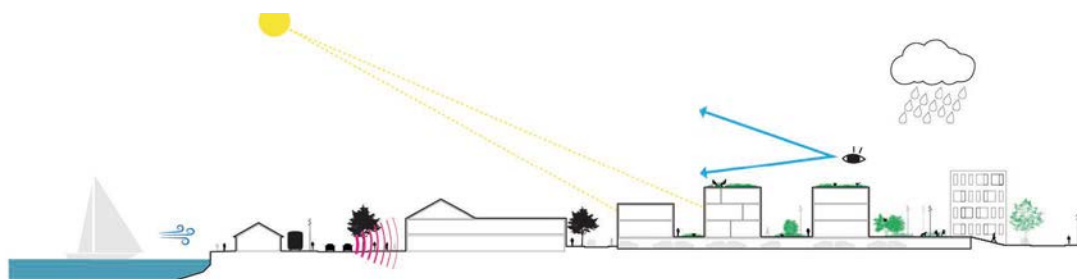


Bild 8. Sektion från norr till söder genom norra Inre hamnen. Byggnadshöjderna trappas av mot vattnet. Framtagen av Mandaworks/Adept.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Grundtanken som presenterats i planprogram och gestaltungsprinciperna är att tillkommande bebyggelsen i områdets norra del är högre för att sedan trappas ner mot det nya parkområdet och Norra Strandgatan. Detta för att skapa bra ljus- och utsiktsförhållande. Den nya bebyggelsen anpassas också i höjd och storlek till befintliga byggnader så att en god harmoni uppnås. Detaljplanen förses med bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd i meter från 7 meter upp till 48 meter tillsammans med en exploateringsgrad i relation till fastighetsstorlek.



Högsta nockhöjd i meter



-00% Högsta tillåtna nockhöjd i meter för angiven procent av byggnadsarean.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kombinerade jordarts- och berggrundskarta består marken i närområdet av huvudsak berg, postglacial lera och blockig morän. Berggrunden består av granodiorit till tonalit > 1830 milj. år. Geotekniska undersökningar har genomförts för aktuellt planområde. Jordprover i norra Inre hamnen uppvisar stora variationer i sammansättning, vilket kan förklaras med områdets storlek och utfyllnader som utförts i olika omgångar och troligtvis med olika typer av fyllnadsmaterial.

Utfyllnaderna har gjorts mot hamnbassängen och är som störst i Norra Inre hamnens södra delar där de uppgår till ett djup av cirka 3 meter. Här påträffas fyllnadsmaterial av spån, trä och tegel vilket avslutas med en distinkt linje med gammal torv, sjöbotten och kohesionsjord. Generellt påträffas i övrigt jordar av grusig sand – siltig sand i området, vilket innebär hög permeabilitet.

Innan planen antas kan ev. en kompletterande geoteknisk utredning för områden för bostadsändamål att genomföras och planhandlingarna kompletteras med resultat och förslag till behov av åtgärder.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen förses med byggnadsteknisk bestämmelse om att:

- ✓ Startbesked för bygglov får inte ges förrän erforderliga skyddsåtgärder genomförts för att motverka ras, skred och erosion.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte för det aktuella planområdet. Den nya stadsdelen i sig, med viss del förändrad trafikföring och möjlig framtida ökning av tung trafik till Oskarshamns hamn kan komma att generera ny biltrafik i området vilket kan leda till marginellt sämre luftkvalitet.

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i den svenska lagstiftningen år 2004 genom bland annat Vattenförvaltningsförordningen. Implementeringen av vattendirektivet bedrivs med hjälp av ett antal definierade miljökvalitetsnormer (MKN) som beskriver den kvalitet eller den "status" en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

För statusklassning av sjöar och vattendrag utgörs klassningen av "ekologisk status" och "kemisk status". Det generella målet med MKN har varit att alla vattenförekomster ska ha uppnått god status år 2015. Där detta ansetts tekniskt omöjligt har tidsfrist införts till år 2021 och längst till år 2027. MKN har som mål att inte försämra vattenkvalitet i någon vattenförekomst. Vattenförekomsten (SE571552-162848) Oskarshamnsområdet har i dag en måttlig ekologisk status vilket fastställdes 2009. Den hittills utförda kartläggningen har inte kunnat påvisa att statusen i vattenförekomsten är försämrad till följd av påverkan från miljögifter. Men det bedöms att vattenförekomsten för Oskarshamnsområdet ligger i riskzonen för att inte klara av kravet på kemisk status år 2015.

Dagens användning av kajområdet i form av museihamn och tillfällig tilläggning och förtöjning kommer att kvarstå likt dagens förhållanden. Dagvattnet leds idag utan rening ut i Inre hamnen. Ett genomförande av planen innebär att såväl befintliga (likt idag) som nya byggnader kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. En dagvattenutredning har upprättas med syfte att ge en samlad bild över lämpliga tekniska lösningar, behov av åtgärder och konsekvenser för planens utformning.

Denna har kompletteras med en rapport från WSP 2016-04-13, där förslag på dagvattenhantering redovisas. Föreslagna lösningar bedöms kunna bidra till möjligheten att uppnå kraven avseende miljö kvalitetsnormen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den MKB som tas fram parallellt med planhandlingarna redovisas resultatet från kompletterande utredningar och förslag till åtgärder för att målet att planen inte ska leda till betydande miljöpåverkan uppfylls. Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder inte medföra någon ökad risk för betydande miljöpåverkan på vattenförekomsten som i sin tur skulle försvåra möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna. Det är av stor vikt att föreslagna system utformas med hänsyn till stigande havsnivåer, skyfall, föroreningar i mark, grundvattnets rörelse samt risker för olycka med farligt gods.

Genom anläggande av en skärmbassäng invid kajen kan sediment från dagvattenhanteringen omhändertas på ett för miljön positivt sätt. Detta anses vara den mest lämpliga lösningen då infiltration av dagvatten i dagsläget anses direkt olämplig. Område PARK₁ kan i framtiden också komma att fungera som tillfällig uppsamlingsyta vid skyfall. Planen ska säkerställa möjligheten att uppnå KM alternativt platsspecifika värden för recipienten då dagvattnet föreslås samlas upp och ledas vidare för att omhändertas i skärmbassäng.

Förorenad mark

Mark som idag framförallt används för industriändamål kommer att tas i anspråk för en ny attraktiv och i staden integrerad stadsdel. De genomförda markundersökningarna har visat att delar av området innehåller föroreningar med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden (känslig markanvändning eller mindre känslig markanvändning KM och MKM) för förorenade områden. Föroreningar som förekommer inom området är metaller såsom; arsenik, barium, bly, kadmium, koppar, zink, kvicksilver och PAH, fenoler, dioxin samt oljekolväten.

Under planeringen av området har ett flertal olika markundersökningar genomförts. Dels på uppdrag av kommunen på det som avses bli framtida allmän platsmark, samt på uppdrag av fastighetsägare på de ytor som planeras bli bostadsmark. Totalt sett bedöms det finnas ett bra provtagningsunderlag avseende markmiljö.

Det går inte att konstatera att föroreningar endast är begränsade till fyllningsmassor i planområdet, men det förekommer generellt i högre halter där fyllningsmassor kan konstateras. Det går att konstatera att påträffade föroreningars utbredning är omfattande i plan och profil men halterna är överlag måttligt förhöjda.

De i plankartan redovisade markanvändningsområdena ska saneras enligt följande:

- Verksamheter etc (ZJ₁K CR och CKP₁): MKM
- Bostäder (B): KM
- Parkmark (PARK₁): Platsspecifika riktvärden
- Torgmark (TORG, TORG₁): Platsspecifika riktvärden
- Gatumark (GATA, GATA₁, GATA₂): Platsspecifika riktvärden
- Övrig mark (R och P): Platsspecifika riktvärden

Platsspecifika riktvärden

Inom detaljplaneprocessen har platsspecifika riktvärden för områden med Parkmark, Torgmark, Gatumark och Övrig mark (Besöksanläggning och Parkering) upprättats. De ligger i nivån mellan generella riktvärden för KM och MKM. Värdena har valts utifrån ett långsiktigt och platsspecifikt sätt. Detta för att det i möjligaste mån ska vara samma nivåer över hela planområdet.

De föreslagna riktvärdena innebär att de resthalter som accepteras efter slutförd sanering inte innebär en risk för människa eller miljö. Det bedöms inte krävas några framtida restriktioner avseende markanvändning för fastigheterna.

I nedanstående tabell redovisas de platsspecifika riktvärdena avseende park, torg och gatumark:

RIKTVÄRDEN	PARKMARK		TORGMARK, P och R		GATUMARK		Jämförelse
Ämne	mg/kg	Styrande	mg/kg	Styrande	mg/kg	Styrande	KM/KMK
Arsenik	10	bakgrundshalt	20	Intag jord	25	Intag jord	10/25
Barium	200	Markmiljö	300	Markmiljö	300	Markmiljö	200/300
Bly	200	Intag jord	300	Intag jord	400	Markmiljö	50/400
Kadmium	4	Markmiljö	7	Ytvatten	7	Ytvatten	0,8/12
Kobolt	20	Markmiljö	35	Markmiljö	35	Markmiljö	15/35
Koppar	80	Markmiljö	200	Markmiljö	200	Markmiljö	80/200
Nickel	70	Markmiljö	120	Markmiljö	120	Markmiljö	40/120
Vanadin	100	Markmiljö	200	Markmiljö	200	Markmiljö	100/200
Zink	250	Markmiljö	500	Markmiljö	500	Markmiljö	250/500
Kvicksilver	1,2	Ytvatten	1,2	Ytvatten	1,2	Ytvatten	0,25/2,5
Alifater C16- C35	100	Markmiljö	1000	Markmiljö	1000	Markmiljö	100/1000
Aromat >C10-C16	3	Markmiljö	15	Markmiljö	15	Markmiljö	3/15
Aromat >C16-C35	10	Markmiljö	30	Ytvatten	30	Ytvatten	10/30
PAH L	3	Markmiljö	15	Markmiljö	15	Markmiljö	3/15
PAH-M	10	Markmiljö	20	Inandning ånga	20	Inandning ång	3,5/20
PAH-H	2,5	Markmiljö	10	Markmiljö	10	Markmiljö	1/10

Tabell 1

Det finns, vad som bedöms vara en lokal hot spot (kreosotområde) inom P - Parkering. Här finns en tydlig, visuell förorening bestående av PAH M och PAH H och associerade oljekolväten. Den representativa halten behöver sänkas för att förhindra hälsorisk (eventuella verksamhetslokaler) och förhindra spridning. Osäkerhet kring denna förorening är betydande vilket kommer att hanteras genom kompletterande provtagning.

Genomförda analyser på grundvatten, med undantag från kreosot-område, visar inte på någon betydande förorening utan halterna motsvarar måttlig-stark påverkan (SGU klass 3-4). Det kan dock tänkas förekomma punktkällor av föroreningar i höga halter som i sin tur förorenar eftersom klass 4 indikerar detta, även klass 3 ska tas som en varningssignal. Förorenad fyllning bedöms förekomma ovan grundvattenytan och genom åtgärd av förorenad fyllning ner till

grundvattennivå reduceras källterm och framtida spridning/påverkan på grundvatten förhindras. Ingen separat grundvattensanering bedöms krävas då det efter ovan föreslagen sanering inte bedöms kvarstå någon risk för horisontell spridning till angränsande ytor. Däremot kan det i saneringsskedet komma att kräva länsvattenhantering, t.ex. vid nederbörd eller vid punktvis djupare sanering runt punktkälla oljeförorening och kreosotförorening. Länsvatten ska analyseras och vid behov renas innan länsuppmätning kan påbörjas.

På en begränsad del av gatumarken återfinns ett omfattande paket med stora va-ledningar (dagvatten, spillvatten etc), Kommunen bedömer att sanering under ledningarna inte är nödvändigt eftersom andelen analyser som visat halt > MKM är få och att ledningarna återfinns från 1,3 m till 1,8 m under markytan. Sammantaget bedöms därför den miljömässiga nyttan av sanering i ledningsstråk i förhållande till kostnader vara låg.

Kostnadsbild för sanering

Utförda översiktliga beräkningar för aktuellt planområde visar på att kostnaden för sanering av förorenad mark är ekonomiskt genomförbar, både gällande allmän platsmark och kvartersmark. Då planområdet omfattar flera olika fastigheter med olika ägare och markanvändningar kommer en omvandling av området att ske i olika etapper och under ett oöverskådligt tidsperspektiv. Trots detta anser kommunen att en helhetssyn av föroreningssituationen råder, då alla berörda fastighetsägare genomfört erforderliga provtagningar inom ramen för planarbetet.

En grov kostnadsbild avseende sanering av allmän plats-mark enligt ovanstående har räknats fram. För samtlig allmän platsmark inom planområdet bedöms kostnaden ligga på omkring 15 mkr.

Mark inom planområdet som planläggs för bostäder är privatägda. Den eventuella värdeökning som sker för dessa fastigheter, som en följd av marksanering inom allmän platsmark, tillfaller därmed inte Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I den MKB som tas fram parallellt med planhandlingarna redovisas resultatet från kompletterande utredningar och förslag till åtgärder för att målet att planen ska kunna uppfylla krav avseende förorenad mark enligt gällande regelverk. Plankartan förses med bestämmelsen om att:

- ✓ Startbesked för bygglov inom B, bostäder får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats
- ✓ Startbesked för bygglov inom ZJ₁ K, CR och CKP₁ får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats
- ✓ Startbesked för marklov och bygglov inom PARK₁, TORG, TORG₁, GATA, GATA₁, GATA₂, P, R och T₁, får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken i högrisk och normalriskområden. Oskarshamns centralort utgör högriskområde.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt Norra Strandgatan och järnvägen. Dagens trafikvolym för Norra Strandgatan väster om anslutningen till Jungnergatan är totalt 2925 Ådt (årsmedeldygnstrafik) var av 260 är tung trafik. För Norra Strandgatan öster om Jungnergatan är siffran 1600 Ådt var av 170 är tung trafik. Detta beskrivs mer detaljerat i MKB Inre hamnens bullerutredning daterad 2015-06-03 samt till planförslaget upprättad behovsbedömning. Nedan följer resultat från denna utredning för aktuellt planområde avseende väg respektive järnväg.



Bild 9. Maximal ljudnivå 2 m över mark, väg

		<= 40
40 <		<= 45
45 <		<= 50
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		



Bild 10. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark, väg

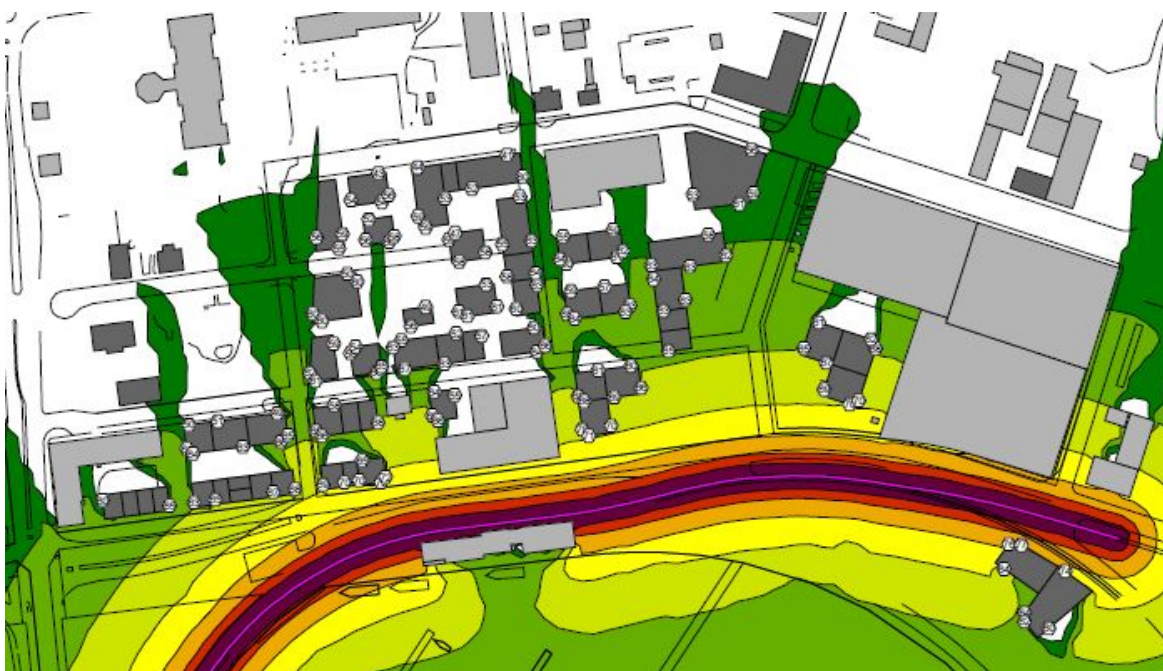


Bild 11. Maximal ljudnivå 2 m över mark, järnväg



Bild 12. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark, järnväg

I ett kvarter utmed Norra Strandgatan möjliggörs i detaljplanen bebyggelse närmare vägen än vad som redovisas i bilderna ovan. En specialstudie har genomförts av detta kvarter utifrån bullersynpunkt. Se röd markering i bild 13 för kvarterets lokalisering i planområdet. Studien utgår från två förslag till lokalisering av en framtida byggnad samt om det finns en två meter hög bullerskärm eller inte, se bild 14 och 15.

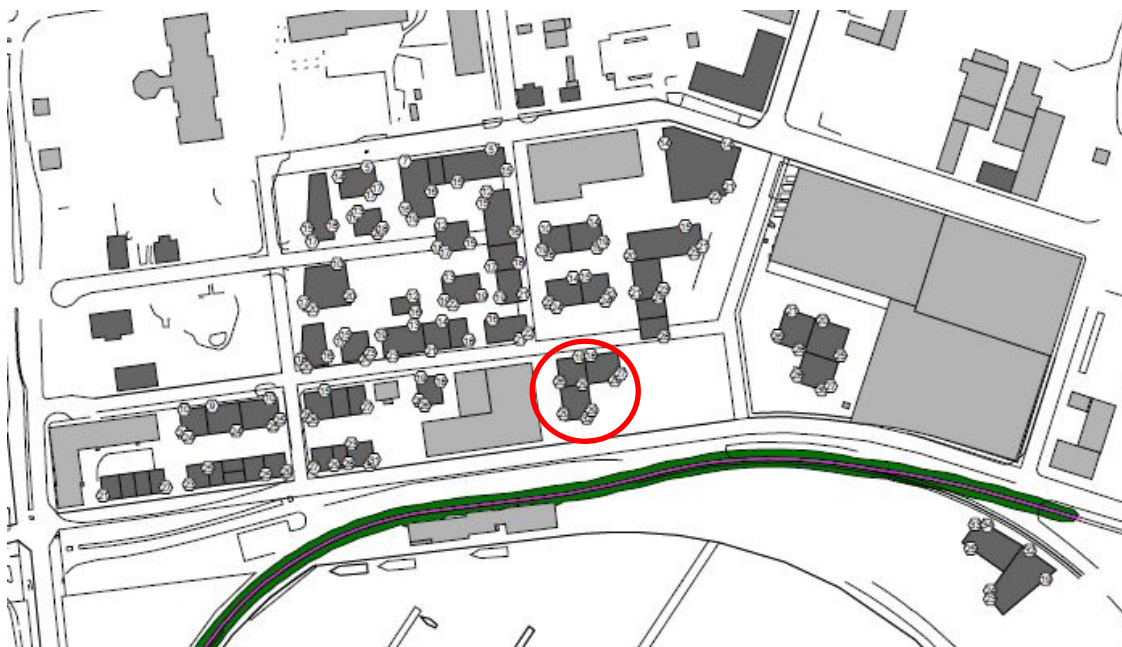


Bild 13. Det kvarter som har specialstuderats utifrån bullersynpunkt är markerat med röd cirkel

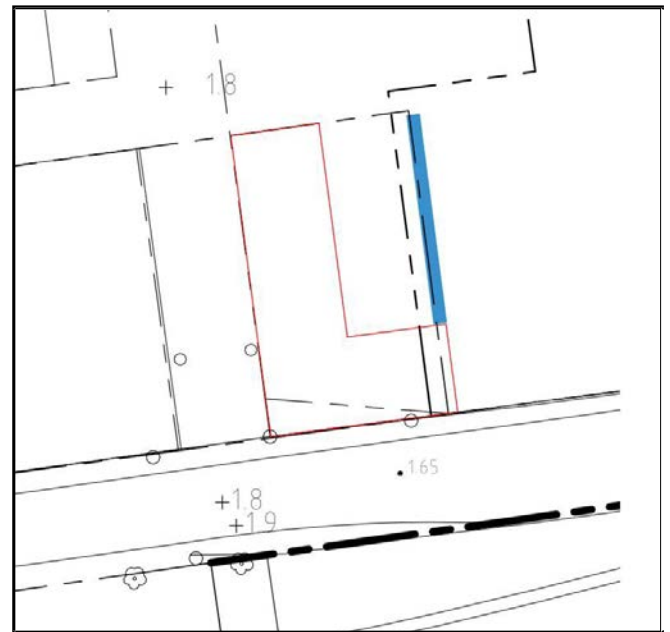
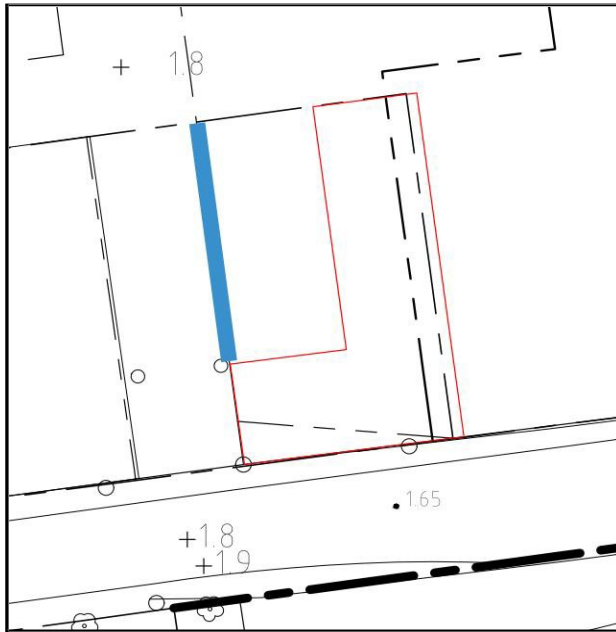


Bild 14 och 15. Byggnad 1 till vänster och byggnad 2 till höger. Byggnaden är markerad med rött och skärmen är markerad med blått

Enligt PM 10212146 daterat 2017-03-31 bedöms att båda alternativen är möjliga, men Byggnad 2 är den ur bullersynpunkt bästa lösningen, eftersom själva byggnadskroppen då används som bullerskydd ut mot väster och söder där merparten av bullret kommer ifrån. Goda möjligheter finns att på fastigheten skapa en byggnad där hälften av boningsrummen har tillgång till en skyddad sida både med och utan en bullerskärm. I ett senare skede, när fastigheten ska bebyggas, bör en akustikkonsult kopplas in för att ur bullersynpunkt gå igenom utformningen av byggnaden samt dimensionera fönster mm. Eftersom inte 60 dBA ekvivalentnivå överskrider vid någon fasad finns även alternativet att bygga små lägenheter om högst 35 kvm.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Enligt PM 10211173.02 daterat 2015-06-01 föreslås bulleråtgärder för långsamtgående tåg, Inre hamnen Oskarshamn. Det finns många alternativa sätt att åtgärda buller från järnväg, varav flera även går att kombinera. Genom att förse spårbädden med gräs kan en dämpning med 5-6 dB uppnås. Vid uppförandet av avåkningsskydd/kantbarriär vid järnvägsspåret kommer en ljuddämpande effekt att erhållas. Genom gummidämpare på rälsen eller gummiisolerad räls kan ytterligare positiva effekter erhållas. Även infettning av räls eller automatisk smörjning har goda effekter.

Enligt sammanställning av genomförd bullerberäkning av trafikbuller från väg (befintligt läge innan flytt av väg söder ut), järnväg och industri visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad marginellt överskrider riktvärdet 55 dBA. Detta gäller byggnader som vetter mot Norra Strandgatan. Värdet överskrider ej för övrig föreslagen ny bebyggelse inom planområdet.

Om så krävs och kvartersutformning tillämpas, ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad vändas mot en avseende buller skyddad sida. En skyddad sida avses i detta fall vara en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och där maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA mellan 22-06. Uteplatser ska anläggas på innegårdar där både 50 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls.

Idag går det inga tåg mellan kl 19-07, och sannolikheten att så kommer att ske i framtiden bedöms som liten. Men för att ändå ta höjd för upp till 5 tågpassager nattetid i framtiden ska fasader dimensioneras så att trafikljudnivå inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå samt 45 dBA maximalnivå inomhus mellan kl 19-07. Planen medger att Norra Strandgatan flyttas söder ut så att ett avstånd på 8 meter skapas mellan väggkant och ny föreslagen bebyggelse. Norra Strandgatan utformas mer stadsmässig med förslag på sänkt hastighet till 40 km/h och med för riksintresset för kommunikationer god framkomlighet.

Bebyggelse mot område benämnt PARK₁ i plankartan ska uppföras med fasader och tak med bullerdämpande konstruktion mot norr, öster och söder eftersom det kan förekomma evenemang som exempelvis konserter i parken. Detta kan innebära att det tillfälligt uppstår högre ljudnivåer i parken och för att minska störningen för bland annat de boende ska bebyggelsens konstruktion dämpa buller.

Plankartan förses med bestämmelser om att:

- ✓ Bostäder ska utformas med minst hälften av bostadsrummen vända mot en avseende buller skyddad sida.

b₄ Fasader och tak ska uppföras med bullerdämpande konstruktion mot norr, öster och söder.

RISK OCH SÄKERHET (SKRED, HÖGA VATTENSTÅND/ÖVERSVÄMNING, TRANSPORT AV FARLIGT GODS MM.)

Erosion

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för den del av kajen som ingår i planområdet år 2013. Aktuellt kajområde består troligen av flera meters fyllnadsjord, antingen direkt eller via någon meters finsediment. Planen kommer att kompletteras med en noggrannare analys av området i övrigt för att fastställa förutsättningar och jordarter mm. Kompletterande geotekniska utredningar pågår och ytterligare kan behöva göras i samband med exploatering för att bland annat utreda grundläggningsmetod för att motverka ras, skred eller erosion.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

- ✓ Startbesked för bygglov får inte ges förrän erforderliga skyddsåtgärder genomförts för att motverka ras, skred och erosion.

Översvämning

Mark som idag framförallt används för industriändamål kommer att tas i anspråk för ny attraktiv och i staden integrerad stadsdel. Genomförd skyfallskartering tillsammans med planområdets läge nära hamnbassängen visar på risk för framtida översvämning. Riskerna i samband med skyfall bedöms som mest aktuella. Tillfällig översvämningar i samband med skyfall föreslås leda till allmän platsmark, PARK₁ inom planområdet. Området är kustnära och delar av nuvarande bebyggelse ligger placerade under +2,7 m RH 2000 samtidigt som delar av de befintliga vägarna ligger under +2,0 m RH 2000.

Enligt SMHI:s bedömningar avseende dagens och framtidens klimatförändringar är det troligt att medelvattenståndet i havet kommer att öka med knappt 1 meter på 100 års sikt. Vissa delar av den

redan befintliga bebyggelsen inom planområdet riskerar då att drabbas av tillfällig översvämning vid en framtida havsnivåhöjning. I av kommunen upprättat *Pm- hantering av översvämningsrisk i nya Inre hamnen med utblick mot år 2100* redovisas förslag till åtgärder vilka ligger till grund för föreslagna planbestämmelser.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att klara framtidens klimatförändringar säkerställer detaljplanen en höjning av marknivåer. Höjningarna bedöms inte påverka områden utanför det aktuella planområdet. Vägar i området ska konstrueras för att idag eller i framtiden klara en tillfällig översvämning. Planerad utbyggnad av VA-nätet ska klimatanpassas både sett till stigande havsnivå och dess påverkan på grundvattennivån. Norra Strandgatan ska utformas med naturlig avrinning så att bildning av pölar och uppsamlingsskydd för att förhindra att pölar av farliga vätskor/ämnen uppstår vid olycka (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- ✓ Föreskriven högsta nivå för parkmark (PARK₁) är +1,9 m i RH 2000.
- ✓ Föreskriven lägsta nivå för gatumark (GATA, GATA₁, GATA₂) är +2,0 m i RH 2000.
- ✓ För att klara framtidens klimatförändringar i form av stigande havsnivåer säkerställer detaljplanen ett 2 meter brett område SKYDD, kajområde med utrymme för anläggningar för skydd mot stigande havsnivåer får anläggas.
- ✓ Nuvarande marknivåer inom allmän platsmark tillåts justeras för att möjliggöra en anpassning till framtida klimatförhållanden.
- ✓ Inom planområdet ska byggnader utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,7 m i RH 2000 inte skadar byggnaden.
- ✓ Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå + 2,7 m i RH 2000.

dagv Marken är vid skyfall avsedd för tillfällig fördröjning av dagvatten i ytvattenmagasin innan avledning till dagvattensystem alternativt infiltration sker.

Olycka farligt gods

Transporterna via järnväg (till hamnen) invid Norra Strandgatan förväntas inte öka. I planeringen tas likväl höjd för maximalt fem transporter per dag, vilka även skulle kunna innefatta farligt gods. Som resultat av tidigare genomförda riskanalyser ska säkerhetshöjande åtgärder dock vidtas i planeringen av Inre hamnen med anledning av farligt godstransporter.

I bemötande av synpunkter i yttranden avseende riskhantering i planprogramprocessen från WSP redovisas följande slutsatser.

Bedömningen för järnväg är att spårnära bebyggelse (inom 25 meter) med avseende på farligt godstransporter är möjlig ur ett riskperspektiv förutsatt att åtgärder vidtas. De åtgärder som krävs är obrännbar och brandklassad fasad (El 30, inkluderat fönster), samt åtgärder som begränsar bildandet av en pöl vid olycka med brandfarlig vätska. Exakt utformning beror av önskat bebyggelseavstånd.

Bedömning för väg är att bebyggelse nära Norra Strandgatan är möjlig ur ett riskperspektiv förutsatt att åtgärder vidtas. En riskbedömning i form av ett "PM- komplettering av riskbedömning, Laxen och Brädholmen, Oskarshamn" har tagits fram av WSP i samråd med Räddningstjänsten, 20160405, vilken biläggs planhandlingarna.

Här redovisas en beskrivning av ett händelseförlopp vid olycka med farligt gods, brandfarliga vätskor längs Norra Strandgatan (väg och järnväg) i syfte att i ett tidigt skede säkerställa insatsvägar och verifiera förslag till riskreducerande åtgärder (skyddsavstånd, brandklassade fasader, utformningskrav, utrymningsvägar, begränsning av bildande av pölar) vilka ska säkerställas genom planbestämmelse. I dag finns endast en insatsväg till Oskarshamns hamn i form av Norra Strandgatan. Dagens situation är mycket sårbar vid en eventuell olycka.

Tidigare genomförda riskanalyser för farligt gods för Inre hamnen har inom ramen för planarbetet kompletterats med ett *PM - komplettering av riskbedömning, Laxen och Brädholmen, Oskarshamn (WSP 20160414)* som särskilt belyser ett potentiellt händelseförlopp vid olycka med farligt gods i form av brandfarligvätska på Norra Strandgatan för att säkerställa att erforderliga planbestämmelser tillförs planen så att gällande krav uppfylls.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Alternativ insatsväg till Norra Strandgatan föreslås område markerat T₁ – Järnvägstrafik vara. Detta område avses endast användas för annan trafik än järnvägstrafik i det fall Norra Strandgatan är avstängd och inte kan användas, exempelvis vid servicearbeten, evenemang eller en olycka inträffat på Norra Strandgatan. Norra Strandgatan planeras få en hastighetsbegränsning genom planområdet till förslagsvis 40 km i timmen samt en utformning som minimerar olycksrisker och avleder utsläpp så att en pöl större än 100 m² inte kan bildas. Det skapas ett bebyggelsefritt säkerhetsavstånd mellan ny bebyggelse och Norra strandgatan på minst 8 meter. I detaljplanen är detta område markerat med SKYDD₁. Detaljplanen säkerställer att byggnadstekniska åtgärder vidtas såsom obrännbara och brandklassade fasader (El 30, inkluderat fönster) mot Norra Strandgatan samt att takytor inom 25 m från Norra strandgatan brandskyddas. Bestämmelsen för svårutrymd verksamhet reglerar användningen CKP₁ med koppling till användningen centrum och har avgränsats utifrån MSB-s definition "Med svårutrymd lokal menas skola, sjukhus, daghem eller lokal avsedd att inrymma publik t.ex. hörsal, biograf, sporthall med läktare, kyrka eller teater" Norra Strandgatan förses även med ett utfartsförbud för angränsande fastigheter. Automatiska dörrstängare ska finnas på entrédörrar utmed Norra Strandgatan.

- | | |
|--------------------|---|
| SKYDD ₁ | Skyddsområde mellan byggnad och gata där avåkningsskydd ska anläggas. Gång- och cykelväg samt parkering får anläggas. |
| b ₁ | Källare tillåts inte vid byggnation. |
| b ₂ | Dörrar och öppningsbara fönster får inte anordnas på sådant sätt att de påverkar järnvägsområdet, T ₁ . |
| b ₃ | Fasader samt fönster och dörrar i fasader mot söder ska utföras i brandklassat material. Tak ska utföras i brandklassat material. |
| b ₆ | Balkong får inte uppföras närmare än 8 meter från Norra Strandgatan. |
| m ₁ | Friskluftsintag ska placeras högt i riktning västerut bort från sevesoanläggning. |

m₂ Utrymning ska finnas i riktning mot nordväst.

m₃ Ej svårutrymd verksamhet.

 Utfartsförbud. (mot del av Norra Strandgatan och del av Jungnergatan)

Risker SAFT

Aktuellt planområde gränsar i öster till SAFT (Sevesoanläggning). I av WSP upprättad riskbedömning framgår att bebyggelse inom 200 meter från SAFT fordrar åtgärder för att riskpåverkan avseende de personer som vistas i området ska kunna bedömas som acceptabel. Sannolikheten för olyckor som ger konsekvenser mer än 200 meter bort bedöms som låg varför rimligt och befogat att ett avstånd om 200 meter utgör skyddsavstånd inom vilket riskreducerande åtgärder ska vidtas. Detta ger en acceptabel, dock ej obefintlig, restrisk. Att vidta åtgärder bortom 200 meter kan med fördel göras om det anses ekonomiskt försvarbart, men det är inget krav för att uppfylla kriterierna för acceptabel risk.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Utifrån utförd riskbedömning har plankartan förses med följande bestämmelser om att:

m₁ Friskluftsintag ska placeras högt i riktning västerut bort från sevesoanläggning.

m₂ Utrymning ska finnas i riktning mot nordväst.

m₃ Ej svårutrymd verksamhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Byggnadskultur och gestaltning

Aktuellt planområde är beläget i centrala Oskarshamn norr om Inre hamnen och väster om SAFT-s anläggning. Området har varit i bruk för handel under mer än 100 år och använts som bl. a. kreaturstorg vid namn Norra torget. Här har funnits företag som Bruuns handelsfirma och en snickerifabrik som i början av 1900-talet ställdes om till Bohmans fanerfabrik. Området är idag en form av gränsområde med blandade funktioner och verksamheter mellan stadsbebyggelsen i väster och norr och yttre hamnen öster ut.

Bebyggelsen är brokig och består av olika småindustri eller lagerbyggnader från olika tidsepoker och i olika material som trä, puts, tegel eller plåt i olika färger. Området känns delvis som slutet och otillgängligt på grund av fönsterlösa fasader och stängsel.

Bebyggelse

Inom kvarteret Laxen finns två fastigheter som är värda att bevara av kulturhistoriska skäl. Det är tegelbyggnaden vid Norra Strandgatan som var huvudbyggnad i den nu nedlagda verksamheten i Bohmans fanerfabrik samt den gulfärgade fabriksbyggnaden längs Jungnergatan där man hade de stora fanermaskinerna (se bild 6 och 7 under rubrik kulturmiljö). Övriga byggnader anses inte bevarandevärda rent antikvariskt men kan, om ett lämpligt innehåll passar, återutnyttjas.



Bild 16. Förslag till framtida utformning från programmet(Mandaworks/ADEPT)

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Tanken är en ny gestaltning som ökar stadsmässigheten och minskar hastighet och barriäreffekter. Följande övergripande principer är hämtade från gestaltningsprogram över Norra Inre hamnen upprättat av Adept, Mandaworks, Hosper och WSP och av kommunen framtagna gestaltnings principer.

Struktur och höjder

Grundtanken är att bebyggelsen i planområdets norra del är högre och trappas av mot park och Norra Strandgatan. Detta för att skapa bra ljus- och utsiktsförhållande. Nybebyggelsen anpassas också i höjd och storlek till befintliga byggnader så att en god harmoni uppstår.

Funktioner

I bottenplan på vissa utvalda platser blandas olika användningar för att på så vis skapa en levande gatumiljö. Till största del är dock bottenplan avsett för bostäder, förslagsvis med entréer mot gatan. Kvarteret Laxen väster om parken är i huvudsak bostadskvarter och mot SAFT AB, i öster, industrier. Bebyggelsen följer den befintliga gatustrukturen och är en naturlig fortsättning på befintligt stadsmönster. Bebyggelsetypologierna kan variera från radhus/gatuhus till flerfamiljshus som är fristående eller hänger samman.

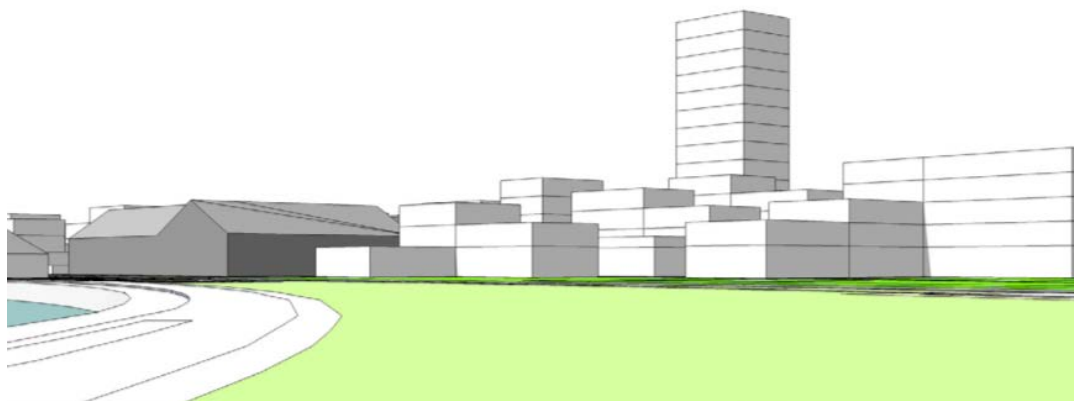


Bild 17. Studie av högre hus ADEPT- MANDAWORKS 2015

Gestaltungsprinciper

Utifrån gestaltungsprogrammet har kommunen inom ramen för planarbetet arbetat fram ett antal gestaltungsprinciper som ska vara vägledande för framtida gestaltning och utformning avseende nya byggnaders placering, fasadlängd mot allmän plats samt fasaduppbyggnad/indelning mm. för de nya kvarteren inom Norra Inre hamnen. Följande punkter har i detta arbete särskilt lyfts fram som viktiga:

- Målsättningen är att planområdet ska upplevas som en inbjudande och vacker ny stadsdel med tydliga stadskvaliteter.
- Byggnader ska placeras med fasad huvudsakligen i fastighetsgräns mot gata för att uppnå ett stadsmässigt gaturum.
- Längs strategiskt utvalda stråk och platser är det positivt om byggnadernas bottenvåningar till så stor omfattning som möjligt förbereds för att innehålla verksamhetslokaler i syfte att främja områdets attraktion och stadsmässighet. Inom område markerat C₁ på plankartan ställs krav på att sammanlagt minst 100 kvadratmeter av byggnadsarean i bottenplan ska förberedas för verksamhet alternativt gemensamhetsutrymme. Dessa lägen ska väljas strategiskt och i första hand lokaliseras till kvarterets hörn och mot större gata såsom Norra Strandgatan. Lokalen ska ha en minsta bjälklagshöjd om 3,7 meter och ha en fasadutformning som är representativ och medger god visuell kontakt med gaturummet samt egen entré mot gata.
- Grundtanken är att bebyggelsen i områdets norra del är högre och trappas av mot park och Norra Strandgatan. Detta för att skapa bra ljus- och utsiktsförhållande. Nybebyggelsen anpassas också i höjd och storlek till befintliga byggnader så att en god harmoni uppstår. I syfte att skapa varierade fasader och motverka stora ensformade volymer ska översta våning utföras med indraget fasadliv mot gata, alternativt som vindsvåning under sadeltak. Takkupor kan förekomma. Ett indraget fasadliv på översta våningen kan skapa spännande arkitektur och stora bostadskvaliteter med öppna terrasser.
- Entréer till verksamhetslokaler och bostäder vänds mot gator och publika rum. Den första bostadsvåningen bör läggas förhöjd i förhållande till gatan i syfte att begränsa insyn från gatan, vattensäkra bostäderna samt göra det möjligt att inrymma verksamhetslokaler.

- Ett kvarter kan innehålla en kombination av hustyper, till exempel flerbostadshus och stadsradhus. Byggnader inom ett kvarter bör med fördel variera i höjddled i syfte att öka variationen och motverka alltför ensartad utformning.
- Målsättningen är att byggnadsutformningen ska präglas av variation med tydliga kvarter, uttrycksfullt taklandskap och byggnadsvolymer i måttlig skala. En nutida arkitektur med inspiration från svensk byggnadstradition. För en variationsrik stadsmiljö ska byggnadsvolymer och fasader utformas med varierad arkitektur och huskropparna bör med fördel utformas som enskilda individer med olika fasaduttryck och material. Byggnadsutformningen ska vara genomtänkt och välavvägd och i så hög grad som möjlig bidra till den upplevda kvaliteten av stadsdelen. Långa ensartat utformade fasader ska undvikas.
- Generösa uteplatser eller balkonger välkomnas, men frihängande balkonger ska inte skjuta ut mer än 1,8 m från fasadliv mot gata. Önskas djupare balkonger bör dessa utformas som delvis indragna.
- Gestaltningen av byggnadernas tak och deras användning har stor betydelse för stadsdelens arkitektoniska uttryck. Tak med solpaneler välkomnas, liksom platta tak belagda med sedum eller takterrasser för odling och umgänge. Sadeltak kan förekomma.
- Inom kvarteret Laxen finns två fastigheter som är värda att bevara av kulturhistoriska skäl. Det är tegelbyggnaden vid Norra Strandgatan som var huvudbyggnad i den nu nedlagda verksamheten i Bohmans fanerfabrik samt den gulfärgade fabriksbyggnaden längs Jungnergatan där man hade de stora fanermaskinerna.
- För byggrätt med tillåten nockhöjd på 48 m på plankartan gäller följande: Byggnadsvolymen ska ges en särpräglad utformning där en tydlig vertikal karaktär eftersträvas. Fasaderna ska ges väl valda proportioner och indelningar med olika material som bidrar till både ett varierat uttryck samt en god helhetsverkan. Byggnadsvolymen ska tydliggöras i hela sin höjd genom att dess placering och fasadliv förskjuts och/eller separeras i förhållande till intilliggande lägre byggnadsvolymer.

DETALJPLAN FÖR LAXEN 10 M FL FASTIGHETER, "NORRA INRE HAMNEN"

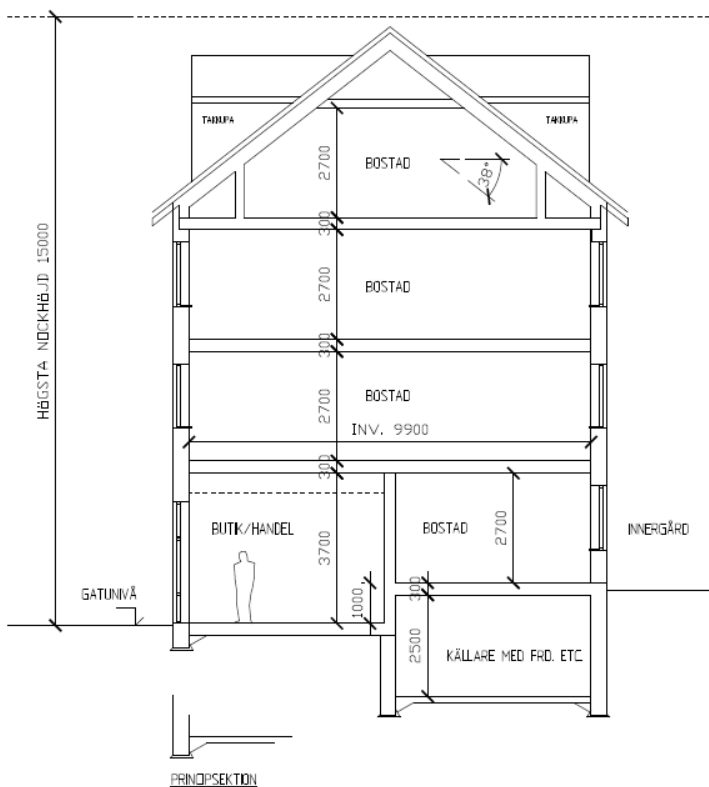
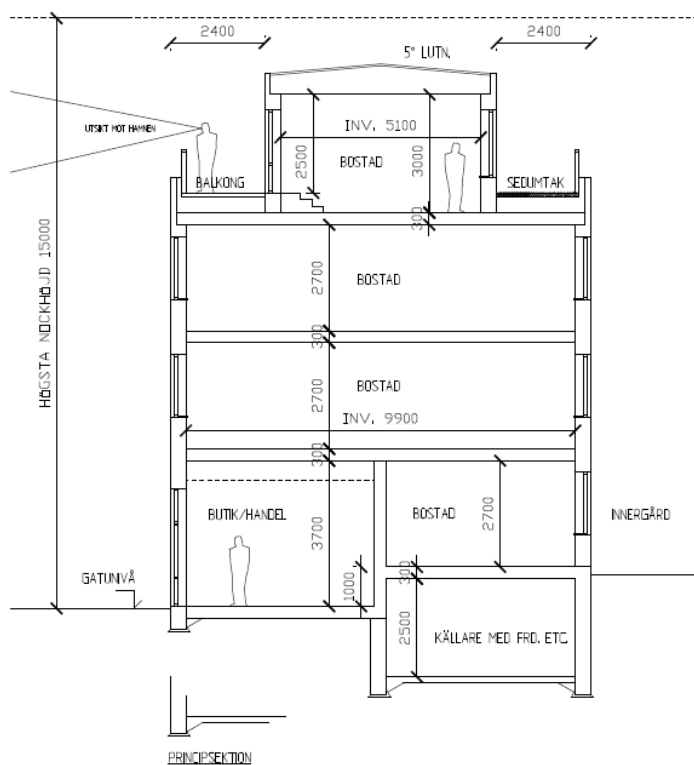


Bild 18 och 19. Exempel över utformning av byggnad där översta våningen är indragen alternativt utformad som vindsvåning under sadeltak.

Detaljplanen reglerar förutom användningen i form av gata, torg, bostäder, centrum, kontor, besöksanläggning, skola, tillfällig vistelse, verksamheter mm samt höjd, och exploateringsgrad med utgångspunkt från gestaltungsprogrammet och strukturplan. I övrigt är regleringen sparsam för att möjliggöra en varierad struktur av den tillkommande bebyggelsen. Gestaltungsprogrammet ska vara vägledande för gestaltning och utformning avseende nya byggnaders placering, fasadlängd mot allmän plats samt fasaduppbyggnad/indelning.

Grundtanken som presenterats i planprogram och gestaltungsprogram är att tillkommande bebyggelsen i områdets norra del är högre för att sedan trappas ner mot det nya parkområdet och Norra Strandgatan. Detta för att skapa bra ljus- och utsiktsförhållande. Den nya bebyggelsen anpassas också i höjd och storlek till befintliga byggnader så att en god harmoni uppnås.

✓ Kapitel gestaltungsprinciper i planbeskrivningen ska vara vägledande vid utformning.

Bostäder

Inom planområdet finns idag endast en bostad i form av ett enfamiljshus på fastigheten Laxen 11 som fortsättningsvis kommer att kunna finnas kvar. Kommunen har valt att inte förse fastigheten Laxen 11 med varsamhetsskydd då kommunen anser att en eventuell påverkan på byggnadens kulturvärde/varande måste ställas i relation till behovet av nya bostäder, vilket bedöms väga tyngre. Planförslaget innebär en förtätning inom redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektiv markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med gällande översiktsplan och kommunala visioner.



Bild 20. Befintlig bostad på Laxen 11

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör en förändring från dagens industriändamål till att medge en utbyggnad av runt 250 nya bostäder för den västra delen av kvarteret Laxen samt Ibis 6, nuvarande textil- och tvättservice. Bostadsfastigheten på Laxen 11 fortsatta existens säkerställs i planen med särskild bestämmelse. Största delen av planområdet är idag olika former av småindustri, verksamheter och lagerverksamhet. Nuvarande fastighet Laxen 10 föreslås brytas upp i mindre kvartersformer för bostadsändamål B, i kombination med centrum C, centrumfunktioner i alla plan med krav på minst

100 kvm av byggnadsarean i bottenplan ska förberedas för verksamhet C₁, skola S, kontor K, tillfällig vistelse O, parkeringshus P₁, eller besöksanläggning R. Planen medger byggnation av bostäder med en varierande våningsantal, med en nockhöjd mellan 7 till 48 meter. Syftet är att öka möjligheterna för en varierad bebyggelse och god bebyggelsemiljö. Detaljplanen förses med bestämmelse som reglerar högsta tillåtna nockhöjd i meter över angränsande gatumark för angiven procent av byggnadsarean. Kvartersmark för bostadsändamål förses med 3 meter prickmark mot parkområdet för att upprätthålla en acceptabel distans och utrymme för förgårdsmark vilket även gäller för den norra sidan av Borgmästaregatan. Fastigheten Ibis 6 i planens västra del har också försetts med prickmark mot Ibis 5 för att respektavstånd ska kunna upprätthållas.

e₁₀₀ största byggnadsarea i procent av fastighetsarean.



Högsta nockhöjd i meter.



-00%

Högsta tillåtna nockhöjd i meter för angiven procent av byggnadsarean.

fril Friliggande bostäder får finnas med en maximal byggnadsarea om 200 kvm. Endast en huvudbyggnad får finnas. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

b₅ Utöver angiven största byggnadsarea får garage anläggas helt nedgrävt eller ett halvplan ner med placering under gård.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett stort antal verksamheter som t ex Bomans snickeri, lager, kontor, konsultverksamheter, handel, besöksnäring, textil- och tvättservice. mm.



Bild 21. Bohmans verksamhetsområde



Bild 22 och 23. Inom planområdet finns idag flera mindre verksamheter

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Pågående verksamheter kommer till viss del att fortsätta och då främst inom den östra delen av fastigheten Laxen 10 som planlaggs för verksamheter, småindustri och kontor ZJ₁K. Med en omvandling i den västra delen av planområdet till bostadsändamål kommer här även förutsättningar att tillskapas för nya mindre verksamheter och handel då bostäder B, kombineras med centrum C, möjlighet till centrumfunktioner i alla plan C₁, möjlighet till centrumfunktioner i alla plan med krav på att minst 100 kvadratmeter av byggnadsarean i bottenplan ska förberedas för verksamhet, skola S, kontor K, besöksanläggning R eller tillfällig vistelse (hotell, vandrarhem mm), O.

Den östra delen av kvarteret Laxen förses med bestämmelsen ZJ₁K verksamheter, småindustri och kontor. Kvartersmark för ZJ₁K småindustri, verksamheter och kontor förses med 3 meter prickmark mot parkområdet för att tillskapa en distans mellan verksamheterna och parken. Planområdet omfattar även två byggnader med kulturhistoriskt värde vilka förses med k, verksamhetsbestämmelse och r, rivningsförbud.



Högsta tillåtna nockhöjd för ZJ₁K är 20 meter.

e₁₀₀ Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 80 för verksamheter, småindustri och kontor ZJ₁K.

r rivningsförbud.

k kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet liksom färgsättning, fönstersättning, fasadmateriell och takmaterial väljas om möjligt överensstämmande med originalutförande eller i utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Offentlig och kommersiell service

Aktuellt planområde inrymmer idag ingen offentlig service men ett antal serviceföretag i form av tvätterier och konsultverksamhet mm.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Genom planförslaget möjliggörs för offentlig service inom den tillkommande bebyggelsen. Möjlighet att bedriva skolverksamhet inom det kvarteret som gränsar till befintlig skola norr om planområdet

tillskapas också. För de kvarter som planläggs för bostäder B tillåts även centrumfunktioner och för Bohmans kontor även kontor K. För vissa delar mot Norra Strandgatan är det tillåtet med centrumfunktioner i alla plan med krav på att minst 100 kvadratmeter av byggnadsarean i bottenplan ska förberedas för verksamhet, C₁. Användningen skola S, säkerställs med bestämmelse för den nordvästra delen av planområdet.

Besöksanläggning

I hamnområdet mellan järnvägsspåret T₁ och vattnet finns idag en pågående besöksnäring i form av ett sjöfartsmuseum, med utställningslokal som på sommarhalvåret kompletteras med caféverksamhet och flytande båtutställning i hamnbassängen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I plankartan säkras pågående verksamhet genom bestämmelse centrum och besöksanläggning CR, för aktuellt område. För området runt befintlig byggnad gäller prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen b₁, källare tillåts inte vid nybyggnation och b₂ att dörrar och öppningsbara fönster inte får anordnas på sådant sätt att de påverkar järnvägsområdet, T₁ gäller också för detta område.

För byggrätt för besöksanläggning R vilket exempelvis omfattar idrotts- eller sportanläggning med tillhörande byggnader på Norra kajen gäller att byggnadsutformningen ska vara genomtänkt och välavvägd och i så hög grad som möjligt bidra till den upplevda kvaliteten av stadsdelen. Långa ensartat utformade fasader ska undvikas. Entrén ska göras välkomnande och rikta sig mot torget. Generellt ska långsiktigt hållbara fasadmateriäl väljas. Trä, tegel, cortén, puts, glas etc är exempel på fasadmateriäl som är lämpliga.

Inom användningen bostadsändamål i planområdets norra del tillskapas även möjlighet för tillfällig vistelse i form av tillfällig övernattning samt konferenslokaler O, och besöksanläggningar, verksamheter för kultur, religionsutövning, idrott mm som riktar sig till besökare R.

FRIYTOR

Lek och rekreation

På kajområdet finns idag förutom byggnaden där Sjöfartsmuseum ligger även ett antal parkeringsytor som öster om planområdet övergår i Kustbevakningens verksamhetsområde. Området genomkorsas av ett antal äldre stickspår till järnvägen.



Bild 24 och 25. Kajområdet med Båt- och maskinmuseum

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kaj- och parkområdet är tillsammans med kajkanten och Norra Strandgatan avsett att vara områdets primära publika rum med en rik variation av vegetation, aktiviteter, parkering och flexibla utrymmen. Stadsrummet utmed vattnet är en del av det sammanhängande publika rummet som delvis löper runt hamnen, och som i visionen för hamnens framtid ska knytas samman. Detta blir en hårdgjord yta med maritimt uttryck. Det vore intressant att föreställa sig fler båtar som under sommartid låg utmed kajkanten. Kajområdet är tänkt att berikas med aktiviteter för ungdomar och bli en naturlig mötesplats i den framtida Inre hamnen. Skateboard, innebandy, basket med mera är förslag på aktiviteter som kan blandas med platser för lugn och ro. Även uppställningsplatser för husbilar lokaliseras på norra kajen. De befintliga ställplatser för husbilar som finns planeras att fortsätta att existera inom kajområdet.

TORG Torg. Nyttotrafik får förekomma.

TORG₁ Torg med aktivitetsytor och parkering. Mindre byggnader så som servicebyggnad, paviljonger och kiosker får uppföras samt inbyggd skärmbassäng får anläggas. Nyttotrafik får förekomma.

h Energianläggningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar.

Skydd

Enligt SMHI:s bedömningar avseende dagens och framtidens klimatförändringar är det troligt att medelvattenståndet i havet kommer att öka med knappt 1 meter på 100 års sikt. Vissa delar av den redan befintliga bebyggelsen inom planområdet riskerar då att drabbas av tillfällig översvämning vid en framtida havsnivåhöjning.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att klara framtidens klimatförändringar i form av stigande havsnivåer säkerställer detaljplanen ett 2 meter brett område SKYDD, kajområde med utrymme för anläggningar för skydd mot stigande havsnivåer får anläggas. Denna planbestämmelse avses, precis som planprogrammet säger, att införlivas i samtliga detaljplaner inom Inre hamnen där kajtor berörs.

Park och naturmiljö

Parkområdet i planförslaget som i gällande detaljplan är planlagt för industriändamål var tidigare en del av fastigheten Laxen 10. Området för parken överensstämmer till stora delar med den historiska havsviken som gick in i området. Det idag utfyllda området är relativt platt med mycket god kontakt mot vattnet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Tanken med detta centrala publika rum är att förbinda området i alla väderstreck med omgivande områden och förstärka kontakten mellan havsmiljön och de högre liggande grönområdena i norr. Visionen för området innehåller fyra viktiga komponenter/kvaliteter: Grönska, parkkant, öppenhet och vatten. Parken (grön park och evenemangsområde) är ett fantastiskt aktivitets-, grönt- och samlande socialt rum i Kvarteret Laxen och för hela Oskarshamn. Parken ska vara en lokalpark och samtidigt en social mötesplats för hela Oskarshamn. Parkens "golv" ska vara en mosaik av möjligheter. Den ska optimeras för att kunna husera festivaler och konserter, liksom mindre evenemang m.m. Därför bör grösytor som inbjuder till lek och spring blandas med hårdare underlag som t ex animerat gräs som inte slits lika hårt vid evenemang. En lekplats kommer att lokaliseras inom parken.

PARK ₁	Evenemangsplats och park. Mindre paviljonger och tillfälliga scener och liknande får uppföras.
plac	Paviljonger ska placeras med ett minsta avstånd om 4.0 meter till tomtgräns.
h	Energianläggningar - Område eller utrymme som ska vare tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar.

VATTENOMRÅDEN

I aktuellt planområde ingår ett vattenområde som motsvarar 1 ha och som är en del av Inre hamnen. Detta används under sommarhalvåret som Musée- och gästhamn. I dagsläget finns inga bryggor eller andra funktioner inom vattenområdet.



Bild 26. Utblick över aktuellt vattenområde



Bild 27. Exempel på utformning av skärmbassäng under soldäck Marievik (Järven Ecotech)

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Med det nya planförslaget möjliggörs anläggande av skärmbassäng i hamnen för omhändertagande av dagvatten från i första hand aktuellt planområde, men även från norr om belägna områden.

Utformningen av vattenområdet ska utgå från behovet av fri vattenyta för fartyg att kunna vända och manövrera mellan Norra kajen och Bräddholmen.

W ₁	Vattenområde där trädäck får anläggas. Skärmbassäng för dagvatten ska anläggas
----------------	--

STRANDSKYDD

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och den naturliga strandlinjen är sedan länge förändrad i centrala Oskarshamn genom utfyllnader och är idag till största delen hårdgjorda kajer. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för aktuellt planområde. Idag är strand- och kajlinjen till stora delar tillgängliga för allmänheten för aktuellt planområde.

Strandskyddets syfte är just att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och säkra livsvillkoren för djur- och växtliv. I samband med ny detaljplanering återinträder strandskydd om 100 meter enligt plan- och bygglagen. Kommunens planering av mark och vatten ska inte strida mot strandskyddets två syften, en fri passage ska lämnas och särskilda skäl vid upphävande av strandskydd alltid ska redovisas.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som berörs av detta. Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:

-Fremsta skäl till upphävandet är att aktuell mark redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl **nr 1**. Planen främjar tillgänglighet till havet. Befintligt kajområde förstärks i syfte att utgöra ett för hela Oskarshamn och besökare ett attraktivt och sammanhängande rekreatiomsområde.

-Även skäl **nr 5** återopas då mark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Den planerade åtgärden ger långsiktiga fördelar för Oskarshamns stad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen åsätts en administrativ bestämmelse att strandskyddet är upphävt inom de delar där strandskyddet återinträder.



Bild 28. Redovisning av strandskyddets utbredning

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

De gator som berörs av aktuellt planförslag är delar av Norra Strandgatan, Jungnergatan, Borgmästaregatan och Skolparksgatan.

Norra Strandgatan

Norra Strandgatan är ett riksintresse väg med sin länk till hamnen och dess verksamheter. Gatan trafikeras av tung- och farligt gods transporter. Dagens gata är bred och saknar stadsmässiga kvaliteter. Genom ny utformning är det önskvärt att gatan får en bättre utformning, utifrån människans perspektiv, organisation och gestaltning utan att negativt påverka framkomligheten. En god framkomlighet ska säkerställas i utförandet. Dagens trafikvolym för Norra Strandgatan väster om anslutningen till Jungnergatan i höjd med Båt- och maskinmuseet är totalt 2925 Ådt var av 260 är tung trafik. För Norra Strandgatan öster om Jungnergatan är siffran 1600 Ådt var av 170 är tung trafik.

Alternativ till insatsväg till Norra Strandgatan föreslås område markerat T₁ – Järnvägstrafik vara. Detta område avses endast användas för annan trafik än järnvägstrafik i det fall Norra Strandgatan är avstängd och inte kan användas, exempelvis vid servicearbeten, evenemang eller en olycka inträffat på Norra Strandgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Borgmästaregatan och Skolparksgatan som gränsar till planområdet i väster respektive norr förlängs och skapar med föreslagen ny sträckning inom planområdet nya kvarter. Gatorna kan, inom befintlig bredd mellan husen, förses med träd och kantparkering. Planen har försetts med två områden med prickmark för att skapa bättre siktmöjligheter från Borgmästaregatan till Jungnergatan och från Skolparksgatan till Jungnergatan.

I förslaget har Norra strandgatan flyttats cirka 6 meter söderut och ligger på så sätt närmre järnvägsspåret. Detta frigör mer plats i norr, samt underlättar för tillskapande av ny bostadsbebyggelse då bullerkällan flyttar.



Bild 29. Förslag till flytt och ny utformning av Norra Strandgatan (Oskarshamns kommun)

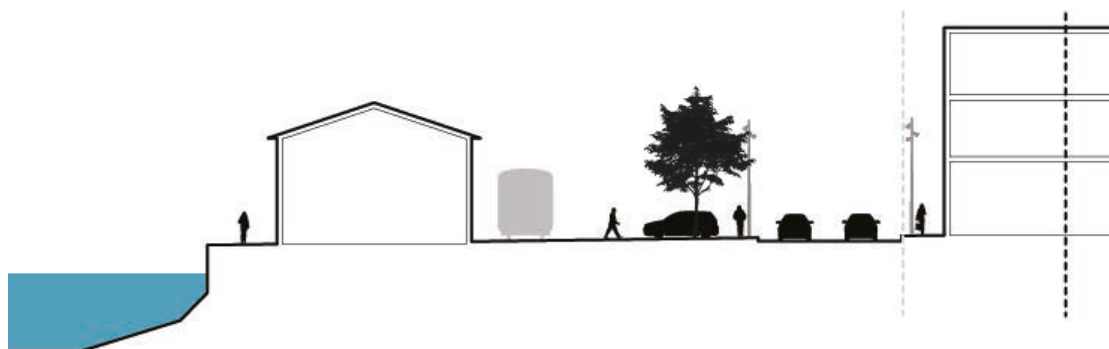


Bild 30. Sektioner över Norra Strandgatan befintlig situation (Mandaworks/ADEPT)

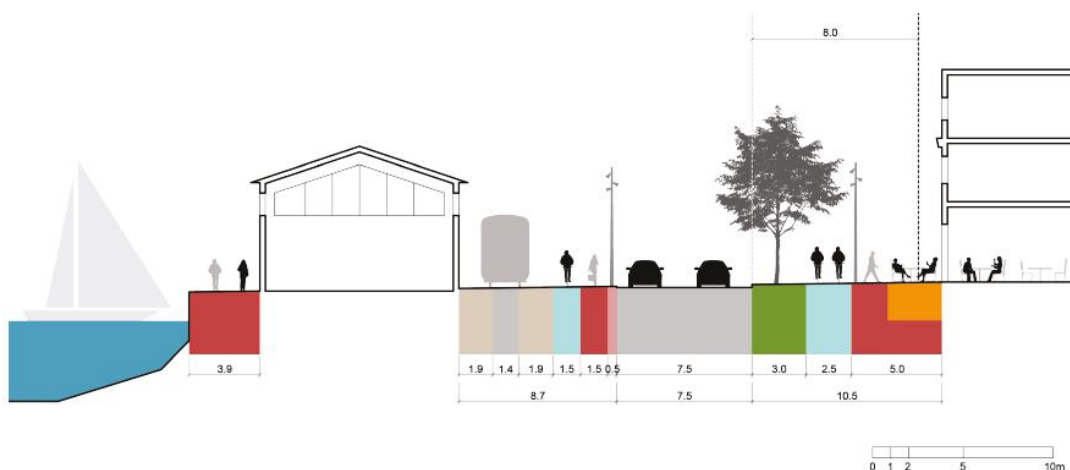


Bild 31. Föreslagen utformning i uppdaterad strukturplan 20150525 (Mandaworks/ADEPT)

Grannskapsgator

Lokalgatorna i området är viktiga förbindelselänkar mellan större gator, park och omgivning. Deras bredd varierar mellan 10 -12 meter med plats för träd, kantparkering och trottoarer. På Jungnergatan, som är bredare, föreslås även en cykelbana att förläggas.

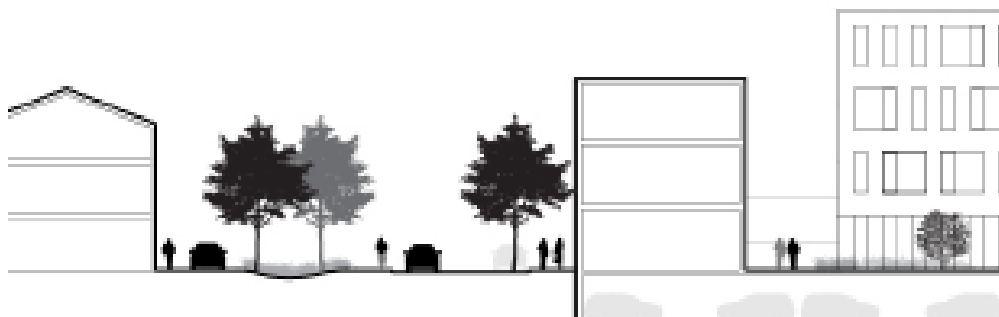


Bild 32. Föreslagen utformning + befintlig situation vid Jungnergatan

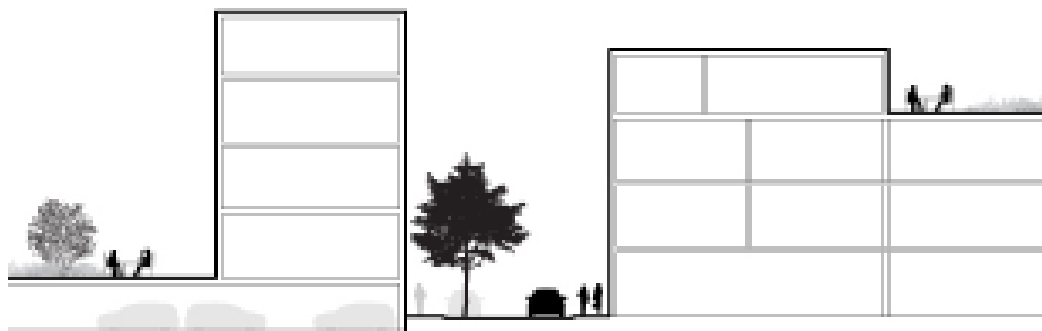


Bild 33. Föreslagen utformning, typisk gata med 10-12 meter bredd

Gatorna delas in i GATA (Norra Strandgatan) och GATA₁ (östra delen av Jungnergatan del av Borgmästaregatan och Skolparksgatan) GATA₂ (västra delen av Jungnergatan). Gator förses med trottoarer, träd och kantparkering. Utmed vissa gator anläggs cykelstråk vilket redovisas under rubrik gång- och cykelvägar. Inom samtliga användning GATA får vid behov energianläggningar h anläggas.

GATA	Gata, utformas enligt sektion på plankarta med plantering/avåkningsskydd, körbana, parkering, gång- och cykelväg samt trottoar. Gata utformas med uppsamlingsskydd för att förhindra omfattande pölbildning eller avrinning mot bebyggelse i händelse av olycka med farligt gods.
GATA ₁	Gata, utformas med parkering.
GATA ₂	Gata, utformas med parkering samt gång-och cykelväg
h	Energianläggningar - Område eller utrymme som ska vare tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns idag ingen anlagd gång-och cykelväg. Cykling sker tillsammans med biltrafik på gatumark eller längs kajen på båda sidor om järnvägsspåret. De gator som berörs av planområdet är idag försedda med trottoarer för gående.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den framtida utbyggnaden av bostäder tillsammans med anläggande av parkområde kommer att innebära att fler människor rör sig till fots och med cykel till/från och genom området. Detta kommer att ställa krav på utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Kvarteret Laxen kommer att förses med gång- och cykelstråk genom det nya parkområdet men också längs Norra Strandgatan norra sida. Och som en förlängning av Borgmästaregatan mot parken. Cykelstråken förbinder centrum och Brädholmen med stadsdelen Kolberga och hamnen. Huvudstråket leds utmed kajkanten och genom parken. Gångstråk följer gatustrukturen och löper genom park och utmed kajkant. Stråken föreslås kantas av god belysning och i utsedda noder placeras bland annat bänkar och cykelställ. Gång- och cykelvägen kommer att förläggas inom gatumark för Norra

Strandgatan och anpassas till densamma i samband med flytt av vägområdet söder ut. Jungnergatan förses delvis med gång- och cykelväg för den del som ligger väster om Skolparksgatan och betecknas med GATA₂ i plankartan och Borgmästaregatan knyts också samman men parkområdet genom en gång- och cykelväg vilken styrs med bestämmelsen GÅNG respektive CYKEL i plankartan.

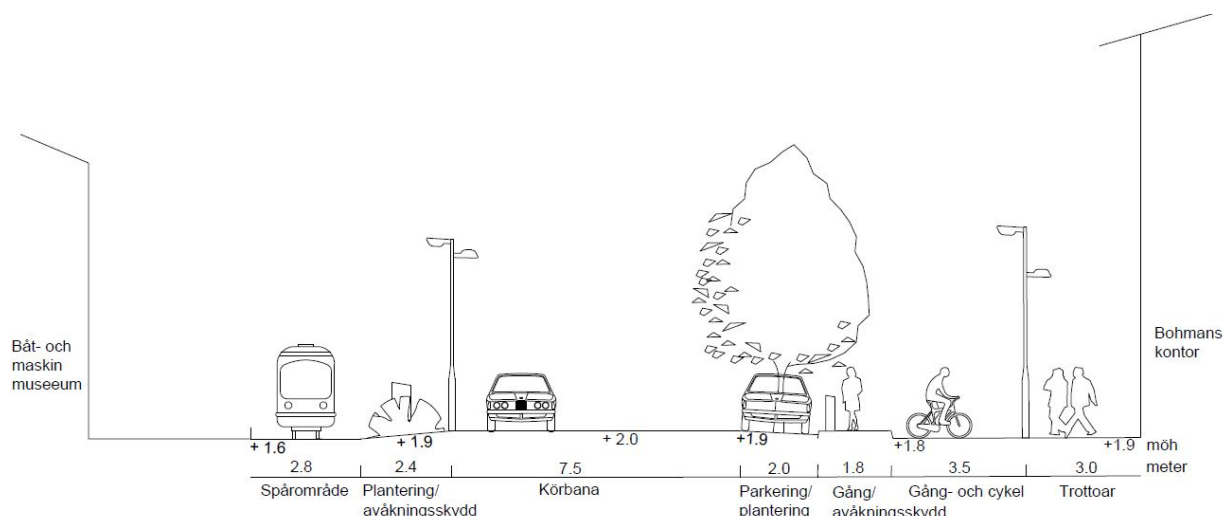


Bild 34. Inom ramen för planarbetet har kommunens tekniska kontor tagit fram ett förslag till utformning av Norra Strandgatan

Någon bestämmelse som styr övrig placering sätts inte ut i plankarta. Utformning kommer främst att följa gestaltningsprogrammet tillsammans med tekniska kontorets utformningsförslag se bild ovan som redovisas på plankartan.

Kollektivtrafik

Inom aktuellt planområde finns idag endast en busshållplats på Jungnergatan vid SAFT anläggning. Knappt 100 meter norr respektive väster om planområdet finns Länsmansgatans och Norra Skolans hållplats som trafikeras av linjerna 47 och 703 respektive 37, 44, 45, 47, 160 samt 703. Söder om planområdet finns även en hållplats vid Skeppsbron.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär ingen direkt förändring av befintlig kollektivtrafik. Vid den framtida utbyggnaden i form av bostäder, verksamheter och park samt rekreationsområde kan en anpassning av kollektivtrafiken krävas och då främst avseende turtäthet och linjedragning för stadstrafikens angränsande busslinjer. Någon bestämmelse avseende kollektivtrafiken erfordras inte i planförslaget.

Järnvägstrafik

Idag finns ett järnvägsspår som sträcker sig igenom hela planområdet från väster till öster. Spåret servar norra hamnen med olika transporter av gods vilket även kan inkludera farligt gods. Det passerar cirka en transport om dagen. Idag körs inget farligt gods på järnväg. Eventuellt kan det komma att ske någon gång i framtiden.



Bild 35. Järnvägsspåret söder om Norra Strandgatan

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Området anges som T₁ Järnvägstrafik. Spårområdet ska förses med avåkningsskydd och/eller kantbarriär i form av pollare mur eller motsvarande och utformas med allmänt tillgängliga passager för gång- cykel- och körtrafik.

Detaljplanen är utformad med en säkerhetszon på 2,2 meter från närmade räl enligt framtagna riktlinjer *Trafiksäkerhetsinstruktion (TRI) utgiven av Oskarshamns hamn 2016*. Detta för att möjliggöra servicearbeten och räddningsinsatser utmed spåret. Föreslagna barriärer/ skyddsåtgärder längs järnvägens norra sida får inte placeras närmare järnvägen än 2,2 meter. Ett avåkningsskydd utmed järnvägsspåret tar inte hela kraften från tåget, dock kommer det att dämpa den. Det kommer inte att finnas växlar och den aktuella sträckan är relativt rak samt att hastighetsbegränsningen är 10 km/h gör att en urspårning bedöms vara osannolik. Avåkningsskydd utmed järnvägsspåret avser i första hand styra gångpassagera mellan området söder om järnvägen och området norr om järnvägen. För att höja säkerheten ytterligare har detaljplanen kompletterats med ett krav på barriärer/skyddsåtgärder längs Norra Strandgatans norra sida, inom område SKYDD₁ i plankartan, i syfte att upprätthålla ca 8 m mellan fordon (riskkällan) och bostad. Denna åtgärd tydliggör även de olika trafikrummen vilket ökar säkerheten för de oskyddade trafikanterna och tydliggör Norra Strandgatans status och behov av framkomlighet.

Alternativ insatsväg till Norra Strandgatan föreslås område markerat T₁ – Järnvägstrafik vara. Detta område avses endast användas för annan trafik än järnvägstrafik i det fall Norra Strandgatan är avstängd och inte kan användas, exempelvis vid servicearbeten, evenemang eller en olycka inträffat på Norra Strandgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag finns det anvisade parkeringsplatser i hamnområdet vid hamnmuseet och längs med befintliga gator. Längs Jungnergatan finns också 18 garage för boende på Ibis 5.

Gestaltningssprogrammet redovisar förslag till utformning av besöksparkering i form av kantparkering vid de nya kvarteren. För tillkommande ny bebyggelse ska parkering i första hand anordnas på egen fastighet i enlighet med kommunens parkeringsnorm eller genom avtal om parkeringslösning på annan fastighet. Möjlighet att anlägga besöksparkering samt husbilsparkering finns inom markanvändning P. Planförslaget medger även anläggande av parkeringshus norr om parken.



Bild 36. Befintliga garage som idag tillhör Ibis 5 genom avtal

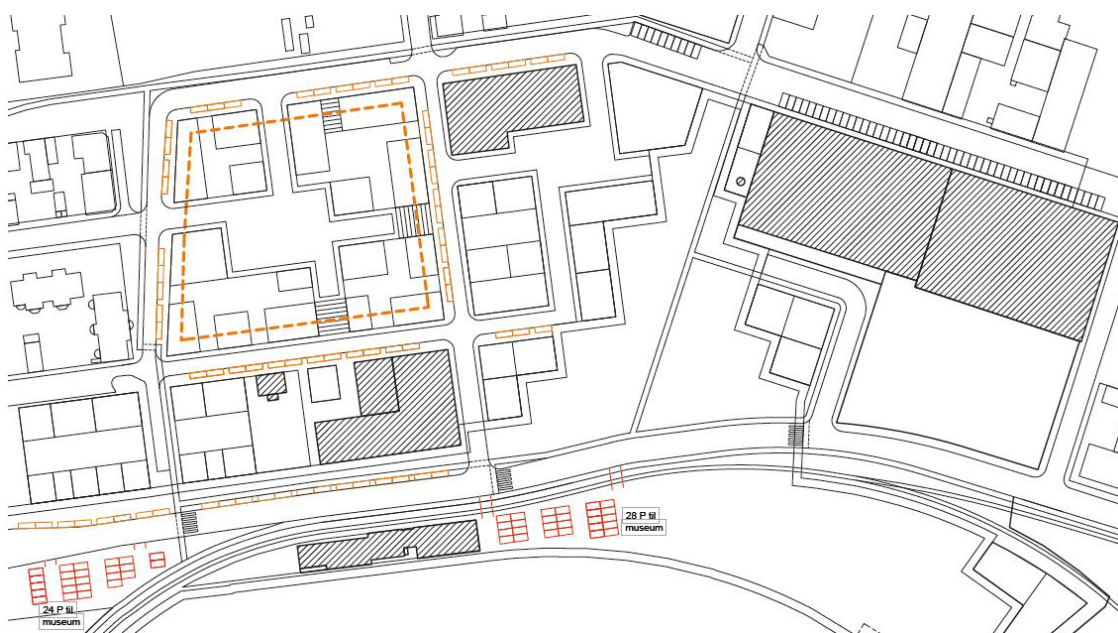


Bild 37. Förslag till parkeringsutformning i gestaltungsprogrammet

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

När de befintliga garagen för Ibis 5 i framtiden försvinner kommer Brf Ibis att erbjudas ersättningsplatser inom samma kvarter. Behovet av parkering/garage för Ibis 5 ska lösas genom särskilt avtal med fastighetsägare och exploatör för aktuellt område. Plankartan förses med bestämmelse:

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

P Parkering

P₁ Parkeringshus

Parkering avses ordnad inom egen fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp och dagvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till Oskarshamn kommuns vatten – och avloppsnät (VA-nät). Vid en framtida exploatering kommer det att krävas förändringar i form av flytt eller dimensionsanpassning av befintligt nät. En särskild utredning för hur dagvatten ska tas om hand har genomförts under planarbetet.

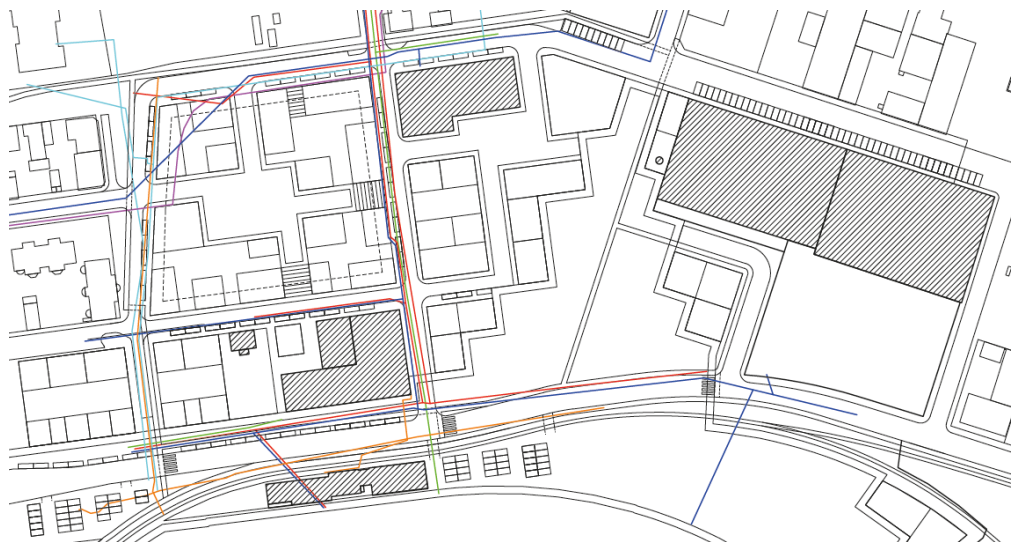


Bild 38. Befintliga ledningar (gestaltningssprogrammet)

Detalplanens bestämmelser och riktlinjer

VA för ny bebyggelse ansluts direkt eller indirekt till kommunens ledningsnät i anslutningspunkter. Utformning, flytt av befintliga ledningar och dimensionsanpassning är frågor som utreds i kommande projekteringsarbete. De kostnader som uppstår till följd av detta belastar berörd fastighetsägare eller exploatören. En utbyggnad enligt planen kommer att påverka dagvattenhanteringen. Dagvatten från området kommer att samlas upp och transporteras till en skärmbassäng som placeras i hamnbassängen alternativt i kaj.

En skärmbassäng är ett sätt att anlägga en reningsanläggning utan markanspråk. Vertikala skärmar (dukar) fungerar som väggar i en serie bassänger. Skärmen (duken) fästs i en flytkropp och förankras mot botten med tyngder. Flytkropp kan vara en flytbrygga eller annat flytande objekt med tillräcklig stabilitet och hållbarhet. Med skärmbassängen skapas en längre uppehållstid för dagvattnet vilket ger bättre förutsättningar för sedimentering av partiklar och därmed avskiljning av föroreningar bundna till partiklar som finns i dagvatten. En annan fördel med ett skärmbassängssystem är att man samlar sediment och dess föroreningar på en begränsad plats.

Som ett komplement till skärmbassäng kan även "rain gardens" användas. Ett för Inre hamnen lämpligt sätt att arbeta med rening av dagvatten från vägar, parkeringar och småindustri. Det är en vegetationsklädd infiltrationsbädd där man tar hand om dagvattnet nära källan, t ex i refuger längs med vägar. Ett första test av detta pågår vid byggnationen av nya resecentrum i Oskarshamn.

dagv - Marken är vid skyfall avsedd för tillfällig fördröjning av dagvatten i ytvattenmagasin innan avledning till dagvattensystem alternativt infiltration sker.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintliga nät som driftas av Oskarshamn Energi AB. Vid en framtida utbyggnad av nya bostäder kan en förstärkning av befintlig transformatorstation invid Norra Strandgatan komma att behöva göras. Befintlig transformatorstation står inom område planlagt för GATA. Omvandlingen av området kan komma att innebära en utbyggnad och att ledningar måste flyttas, vilket bekostas av berörd fastighetsägare eller exploatören.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Område GATA, GATA₁, GATA₂, TORG₁ och PARK₁ förses med följande bestämmelse för att säkerställa framtida utbyggnad av allmännyttiga energianläggningar:

- h Energianläggningar - Område eller utrymme som ska vare tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar.

Avfall och värme

KSRR ansvarar för sophanteringen i området. Övrig källsortering i flerfamiljshus hanteras av berörd fastighetsägare och för övriga ansvarar Svenska förpacknings och tidningsinsamlingen, FTI som hänvisar till källsorteringsstationer i angränsande områden vid Verkstadsgatan, Tornvägen eller Runvägen. Fjärrvärme finns i eller i direkt anslutning till aktuellt planområde. Ny tillkommande bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

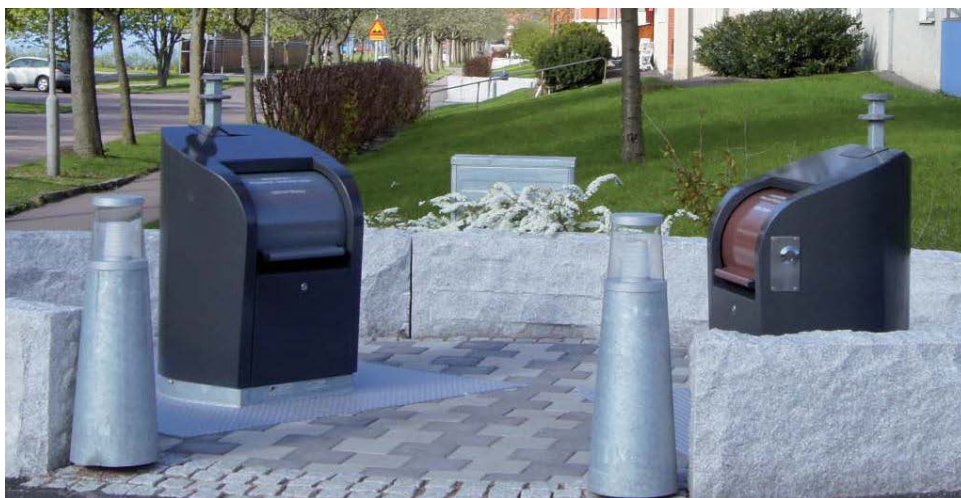


Bild 39. Exempel på UWS anordning med placering i anslutning till bostadsbebyggelse.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

När de nya bostäderna byggs kommer området att förses med avfallsstationer. Detta planeras att ske genom anläggande av så kallade UWS-system som är behållare på 5 m³ som placeras under jord med ett inkast ovan mark. Utrymme för dessa finns inom gatumarken. I detaljplanen styrs inte placeringen av avfallshanteringsanordning eller miljöstationer. Detta hanteras i det framtida projekteringsarbetet. Befintliga ledningar säkras inte planen då den framtida utbyggnaden kan komma att kräva förändring av dagens förhållanden. Kostnaden för flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägare alternativt exploatör.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning utifrån FN konventionen om rättigheter för personer med funktionshinder antogs av 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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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. Gatumark i anslutning till viktiga besöksmål förses med handikapparkering i samband med ombyggnad av Norra Strandgatan.

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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen styr inte särskild utformning för barnens behov. Planen i sig med dess omvandling av ett slutet industriområde till bl a bostäder, torg med aktivitetspark och park har en positiv inverkan och främjar barns framtida möjligheter till rörelse och aktiviteter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utöver ovan redovisade planbestämmelser har planen försetts med administrativa bestämmelser för att säkerställa att åtaganden utförs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

- ✓ Startbesked för bygglov inom B, bostäder får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har sanerats.
- ✓ Startbesked för marklov och bygglov inom PARK₁, TORG, TORG₁, GATA, GATA₁, GATA₂, P, R och T₁, får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har sanerats.
- ✓ Startbesked för bygglov inom ZJ₁K, CR och CKP₁ får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har sanerats.
- ✓ Startbesked för bygglov får inte ges förrän skyddsåtgärder genomförts för att motverka ras, skred och erosion.
- ✓ Strandskyddet är upphävt inom de delar där strandskyddet återinträder.

- h Energianläggningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar.

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

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 bygglagens (2010:900) 6 kap. 2 § ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen. Kapitlet om genomförande är i likhet med övriga delar av planbeskrivningen inte juridiskt bindande.

Om det uppstår frågor gällande ersättning och inlösen ska dessa hanteras enligt plan- och bygglagens 14 kapitel.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	maj 2016
Granskning	november 2016
Granskning 2	april/maj 2017
Antagande	juni 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Byggbande inom kvartersmark, betecknade med respektive **BC** (tillåten användning bostäder och centrumfunktion), **BC₁** (bostäder med centrumfunktion i alla plan med krav på att minst 100 kvadratmeter av byggnadsarean i bottenplan ska förberedas för verksamheter), **BC₁SO** (bostäder med möjlighet till centrumfunktioner i alla plan, skola och tillfällig vistelse), **BKC₁** (bostäder och kontor med centrumfunktion i alla plan), **BCKR** (bostäder, centrumfunktion, kontor och besöksanläggning), **CKP₁** (centrum och kontor och parkeringshus), **CR** (centrumfunktion och besöksanläggning), **R** (besöksanläggning) samt **ZJ₁K** (verksamheter, småindustri och kontor).

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser som är utlagda i detaljplanen, betecknade med **GATA**, **GATA₁**, **GATA₂**, **GÅNG**, **CYKEL**, **PARK₁**, **SKYDD**, **SKYDD₁**, **T₁** (järnvägstrafik), **TORG**, **TORG₁** och **P**, (parkering). Kommunen har därmed ansvar för dessa områdens anläggande, drift och skötsel.

Avtal

Särskilda avtal kommer att upprättas mellan exploatörer och kommunen. Exploateringsavtalen ska reglera frågorna om ansvar och kostnader mellan parterna för genomförandet och utvecklingen av planområdet. Ett exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägarna till Laxen 10 och Oskarshamns kommun. Avtalet har godkänts i kommunfullmäktige 2016-03-14 i beslut som vunnit laga kraft. Ytterligare avtal kommer att upprättas mellan fastighetsägarna och kommunen. I övrigt bör avtalen särskilt behandla frågor om VA, nya vägar till de nya bostadskvarteren som detaljplanen föreslår, samt ledningsrätter. Behovet av parkering/garage för Ibis 5 bostadsrättsinnehavare ska lösas genom särskilt avtal.

Då plankartan förses med ett utfartsförbud införs utmed Norra Strandgatan (med hänvisning till 14 kap 8 § PBL) kommer Oskarshamns kommun att ersätta innehavare av Laxen 11 för kostnader avseende anläggande av ny in- och utfart samt parkeringsmöjlighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) och fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten Ibis 6 gäller tomtindelning betecknad 0882K-3204 från 1960-10-05. Tomtindelningen avses upphävas i sin helhet. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas inom planområdet.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör följande fastigheter:

Oskarshamn 3:1, Oskarshamn 3:18 och Kolberga 2:4 – ägare Oskarshamns kommun
Laxen 10, Laxen 11, Ibis 6 och – enskilda ägare.

Fastighetsbildning, fastighetskonsekvenser mm.

Planen ger möjlighet till fastigbildningsåtgärder. Planens genomförande leder till att markområden kommer att avstyckas från Laxen 10 för att bilda egna fastigheter. Lösenrätt/lösenskyldighet förekommer för områden med allmän plats. Utformningen av nya mindre fastigheter har sin grund i det gestaltungsprogram som arbetats fram i programskedet. Lantmäteriförrättningar fordras för bildande av lämpliga nya bostadsfastigheter. Berörd fastighetsägare tar initiativ till och bekostar de åtgärder som behövs för planens genomförande beträffande de nya bostadsfastigheterna. Detaljerna för hur indelningen kommer att ske styrs inte i planen och är inte kända i nuläget. De kostnader som uppstår i samband med detta belastar berörd fastighetsägare. Utöver dessa kommande förändringar leder planen till följande åtgärder:



40. Karta fastighetsreglering

	Från fastighet	Till fastighet	Area
1	Ibis 6	Oskarshamn 3:1	ca 70 kvm
2	Kolberga 2:4	Ibis 6	ca 20 kvm
3*	Kolberga 2:4	Laxen 10	ca 1.000 kvm
4**	Laxen 10	Egen fastighet (PARK ₁)	ca 7.000 kvm
5	Laxen 10	Kolberga 2:4 (GATA ₁)	ca 1.850 kvm
6	Laxen 10	Kolberga 2:4 (GC-VÄG)	ca. 150 kvm
7	Laxen 10	Kolberga 2:4 (GATA ₁)	ca 410 kvm

Tabell 2

*Möjliggörs genom detaljplanen men är inte bindande.

**Kommunen har förvärvat ett område om cirka 7 100 kvm för vilket ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

För område 1, 2 och 3 avses avtal om plangenomförande upprättas. För område 4, 5, 6, och 7 avses exploateringsavtal upprättas. I avtalen behandlas bland annat ersättningsfrågor.

Rättigheter

Inom planområdet finns flera gällande avtal och servitut. Dessa kommer med stor sannolikhet att behöva skrivas om i och med planens genomförande. Nedan en redovisning av idag kända avtal. Kostnader som uppstår belastar sökande, fastighetsägare och/eller exploatör.

Rättighet	Ändamål	Belastad fastighet	Förmånstagare
Official 0882-56.1	Väg	Ibis 6	Oskarshamn 3:1
Avtalsserv 08-IM2-53/125.1	Vattenledning	Laxen 10	Oskarshamn 3:5
Avtalsserv 08-IM2-53/126.1	Avloppsledning	Laxen 10	Kolberga 2:4
Avtalsserv 08-IM2-53/261.1	Elledning	Laxen 10	Saturnus 17
Avtalsserv 08-IM2-65/242.1	Vattenledning	Laxen 10	Oskarshamn 3:5
Avtal	Garage	Kolberga 2:4	Ibis 5
Avtal (uppsagt)	Parkering	Kolberga 2:4	Laxen 11
14310-024 Arrendeavtal 14310-025 Arrendeavtal	Skrovplacering museiverksamhet	Oskarshamn 3:1	Oskarshamns sjöfartsförening
14310-010 Arrendeavtal	Reklampelare	Oskarshamn 3:1	JC Decaux Sverige AB
14310-017 Arrendeavtal 14310-021 Arrendeavtal	Café	Oskarshamn 3:1	Seglarhyllan i Oskarshamn AB
14310-020 Arrendeavtal	förtöjningsplats	Oskarshamn 3:1	OSDK Calypso
14310-018 Nyttjanderättsavtal	förtöjningsplats	Oskarshamn 3:1	Claes-Otto Strand
14310-014 Arrendeavtal	Flaggstänger	Oskarshamn 3:18	Företags Centrum i Oskarshamn
14310-026 Arrendeavtal	Gästhamn	Oskarshamn 3:1 och 3:18	R & A Yachting AB
14370 Markupplåtelse	Utomhusrink	Oskarshamn 3:1	Craftstaden IBK
2011-165 Nyttjanderättsavtal	Kaj	Oskarshamn 3:18	Oskarshamns Hamn AB

Tabell 3

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun. Ny tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunala VA-ledningar. För detaljplanens genomförande kan utbyggnad av befintligt nät komma att krävas. VA-nätet för den nya bebyggelsen kommer att byggas ut etappvis. Oskarshamns kommun ombesörjer utbyggnaden av VA i planområdet. Kommunen kommer att vara huvudman för de tillkommande gatorna med tillhörande VA-ledningar inom planområdet när dessa är färdigställda. Oskarshamns dagvattenpolicy ska följas. I samband med planens genomförande kommer dagvattenledningar för området att ledas till den skärbassäng som planeras placeras i hamnbassängen eller under kajen för omhändertagande av dagvatten.

Energi och tele

Planområdet är anslutet till befintliga nät som driftas av Oskarshamn Energi. Vid en framtida utbyggnad av nya bostäder kan ett ökat behov uppstå utöver befintlig transformatorstation invid Norra Strandgatan. Bestämmelse h i plankartan reglerar möjligheten att vid behov anlägga ny energianläggning inom GATA, GATA₁, GATA₂, PARK₁ respektive TORG₁ och kvartersmark i nordvästra delen av planområdet.

Markföroreningar

Delar av planområdet belastas av markföroreningar som måste hanteras innan schaktning och markarbeten för framtida byggnation kan påbörjas. Parallellt med planarbetet genomförs en utredning som tydliggör hur det är möjligt att åtgärda det aktuella området till den nivå som detaljplanen kräver. I plankartan säkras detta med en planbestämmelse om att:

- ✓ Startbesked för bygglov inom B, bostäder får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats. (PBL 4 kap 14 §)
- ✓ Startbesked för marklov och bygglov inom PARK₁, TORG, TORG₁, GATA, GATA₁, GATA₂, P, R och T₁, får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats. (PBL 4 kap 14 §)
- ✓ Startbesked för bygglov inom ZJ₁K, CR och CKP₁ får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har sanerats. (PBL 4 kap 14 §)

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen bekostas av berörda exploatörer och kommunen. Kostnaderna för fastighetsreglering av mark och färdigställande av planområdet regleras genom exploateringsavtal och markanvisningsavtal.

Kommunens utgifter

Detaljplanen föranleder följande utgifter för Oskarshamns kommun.

Anläggningskostnader

Kommunens anläggningskostnader för park, torg, flytt av Norra Strandgatan, nya vägar och VA vid ett genomförande av planförslaget uppskattas enligt en översiktlig beräkning till cirka 107 miljoner kronor.

Driftskostnader

Kommunens kostnader för skötsel och underhåll av GATOR, TORG och PARK med kommunalt huvudmannaskap samt driftskostnader för eventuell belysning uppskattas till cirka 470.000 kronor/år.

Förrättningskostnader

Detaljplanen föranleder kostnader för fastighetsregleringar och avstyckningar inom planområdet.

Kommunens intäkter

Anslutningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa och tillfaller kommunen. Intäkter för försäljning av mark.

Planavtal/planavgift

Planavtal finns upprättat mellan exploatörer och Oskarshamns kommun angående detaljplanens upprättande. Planavgift ska därmed inte tas ut vid kommunens bygglovhantering inom planområdet.

ETAPPUTBYGGNAD

Etapper

Tillkommande bebyggelseområden kommer troligtvis att byggas ut i etapper. Utbyggnaden påbörjas med omvandlingen av nuvarande industriområde till park i områdets centrala del.

ÖVRIGT

Strandskydd

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom de delar där strandskyddet återinträder.

KONSEKVENSENER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i kommunens kommunala planering. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte motverka något av miljömålen, utan snarare medverka till att de uppfylls. Detaljplanen bidrar till att medverka till att uppfylla samtliga berörda miljömål/norm.

Då åtgärder för omhändertagande av dagvatten föreslås kommer andelen förorenat dagvatten som rinner direkt ut i Inre hamnbassängen att minska. Den exploatering som förordas i planen kommer också att medföra en sanering av området av befintliga föroreningar. Detta inverkar också positivt. Planförslaget kan komma att medföra en viss trafikökning, men denna mildras dock genom detaljplanens centrala och attraktiva läge. Goda förutsättningar finns för energisnåla transporter såsom gång-, cykel och kollektivtrafik.

Ett antal utredningar har utförts inom ramen för detaljplanearbetet. Utredningar för bland annat olycka med farligt gods, förorenad mark, grundvattenflöden etc har upprättats. Dessa utredningar tillsammans med ett stort antal utredningar som tagits fram under programskedet visar att det aktuella planområdet går att bebygga med bostäder. I de fall där negativa konsekvenser kan uppstå, går det att utföra åtgärder som eliminerar de negativa konsekvenserna. Kommunen har styrts av dessa åtgärder vid utformningen av detaljplanen, vilket gör att området bedöms som lämpligt (med den utformning som redovisas i detaljplanen, samråd) för bostäder och att en god bebyggd miljö kan skapas.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget motverka till att några av miljömålen uppfylls. Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser och därmed bidra till att många av miljömålen i förlängningen kan uppnås.

SOCIALA KONSEKVENSER

De sociala konsekvenser som planen medför bedöms enbart som positiva. Detta genom att ett relativt slutet industriområde omvandlas till bostäder och park och öppnas upp för allmänheten tillskapas nya mötesplatser, nya stråk och en ny stadsdel med nya möjligheter till förmån för Oskarshamnsborna.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Detaljplanen i sig styr inte framtida fastighetskonsekvenser i detalj men kommer i förlängningen att leda till en uppdelning av dagens fastigheter till mindre enheter. Detta kommer kräva upprättande av flera servitut och avtal i samband med att de fastighetsrättsliga åtgärderna genomförs. Detaljplanen medför lösenrätt/lösenskyldighet av vissa områden med allmän plats.

