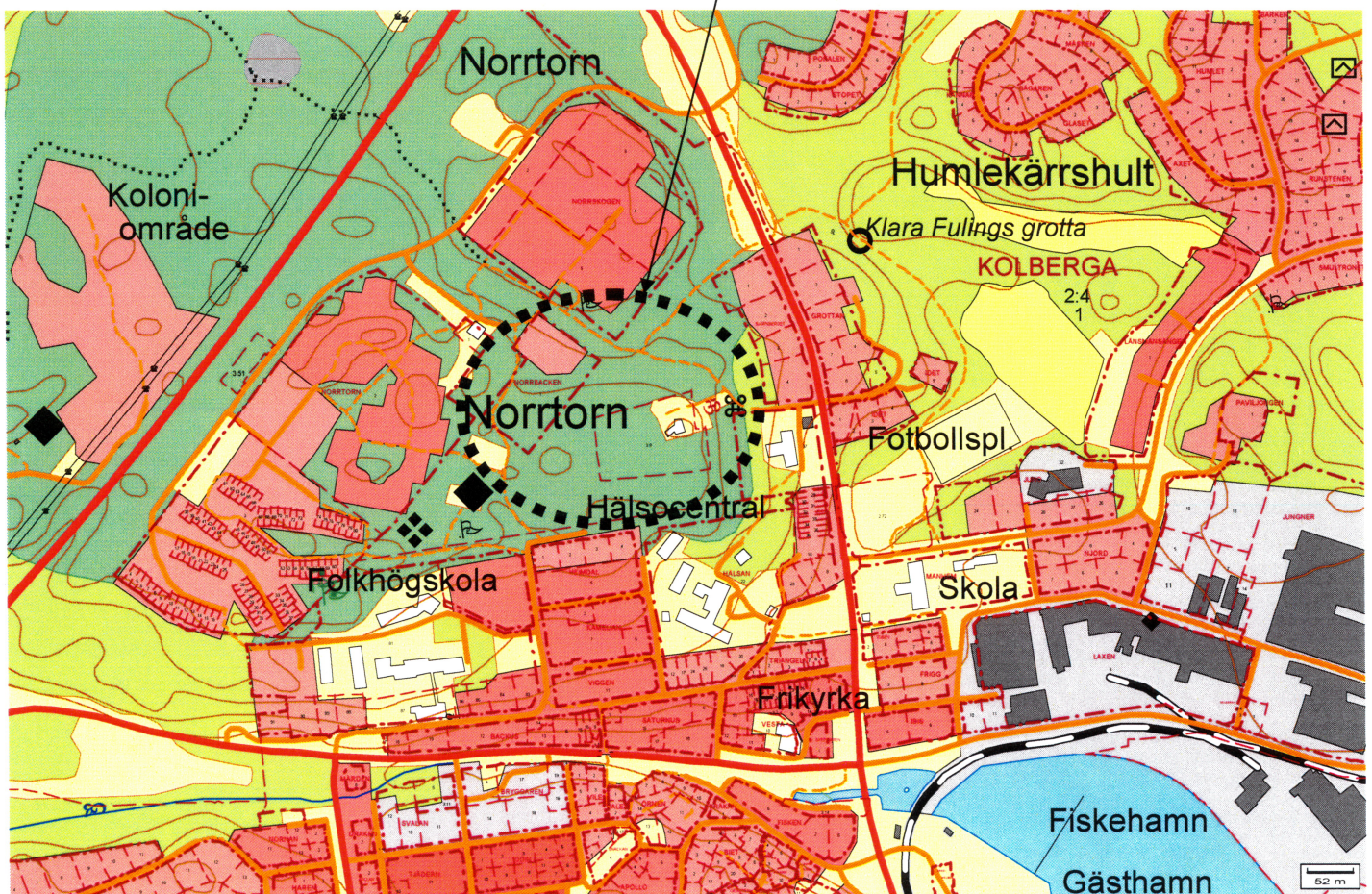


A 4985
Antagen KF 2008-06-06
Laga kraft 2008-07-15

Planområdets läge



Oskarshamn 3:9 m.fl. fastigheter
"Stockholmsberget"
Centralorten, Oskarshamns kommun

**Detaljplan för Oskarshamn 3:9
m.fl. fastigheter,
”Stockholmsberget”,
Centralorten,
Oskarshamns kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning. Till planen hör också illustration och modell över föreslagen ny bebyggelse samt miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att tillskapa ett nytt bostadsområde inom område som i gällande plan är avsett för fritidsändamål.

Tre punkthus avses uppföras som så kallade ”hus i natur” om totalt ca 50 lägenheter. Till detta kommer garage samt ny parkeringsanläggning till förskolan.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN (MB)

3 kapitlet: Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kapitlet MB grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Planområdet berör inte riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller med hänsyn till friluftslivet enligt MB kapitel 3:6.

4 kapitlet: Kapitlet pekar ut särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten inom vissa områden, som bör skyddas, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden.

Planområdet omfattas dock inte av detta riksintresse.

5 kapitlet: Kapitlet innehåller bl.a. krav på att miljökvalitetsnormer för luft inte skall överskridas. Motivet är att planläggningen inte skall vålla skada eller olägenhet på miljön eller människors hälsa.

När detaljplanens föreslag är utbyggda uppskattas de cirka 50 bostadsenheterna alstra ca. 150-200 fordonsrörelser per dygn, vilket inte bedöms överskrida miljökvalitetsnormen för luft.

Miljökvalitetsnormen för buller bedöms också kunna klaras.

LÄGE OCH

Planområdet är beläget på det s.k. "Stockholmsberget", ca 1 km norr om centrum. Planen gränsar i väster och norr till bostadsområdet Norrtorn och i sydost mot fastigheterna Hälsan 22 och Hälsan 37.

AREAL

Det planlagda området omfattar en areal på ca 7,2 ha.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Oskarshamn 3:9 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Oskarshamns kommun.

GÄLLANDE PLANER Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För detta planområde gäller idag planerna A 3769 (vann laga kraft 1967-02-07) samt A 4733 (laga kraft 1978-09-11).

MILJÖPÅVERKAN

Oskarshamn 3:9 är i privat ägo. Detta oaktat är området ett populärt strövområde på grund av närheten till bostadsområdet Norrtorn och för sin relativt orörda natur. Denna detaljplan föreslår markanvändning för bostäder inom västra delen av Oskarshamn 3:9 samt del av Oskarshamn 3:5. En ny lokalgata till fastigheten från Norrtorn gör ytterligare ingrepp i närmiljön. Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning med tillhörande checklista, bilaga 1, för att undersöka om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan. Med stöd av denna checklista gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs för detaljplanen eftersom genomförandet av planen kan medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Vatten och Samhällsteknik i Kalmar och finns som bilaga till denna plan.

Kort sammanfattning

I MKB:n omnämns sammanfattningsvis att genom att förlägga föreslagna bostadshus i västra delen av planområdet sparas natur- och kulturområdet vid utsiktsplatsen i västra delen. Dessa delar, som är av betydelse från allmän synpunkt utifrån natur- och kulturvärden samt för friluftslivet, kommer i och med denna plan att bevaras och skyddas bättre eftersom denna mark övergår från enskilt ägande till kommunen. Detta anses medföra minsta möjliga intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. Platsen anses lämplig för bostadsbebyggelse eftersom den ger en attraktiv bostadsmiljö för alla åldersgrupper. Dessutom ger den ett ökat utnyttjande av kommunens nedlagda investeringar i vägar och ledningar.

MILJÖ OCH HÄLSA

Planförslaget medger inte en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som medför olägenheter för människors hälsa eller miljön.

MARK OCH VEGETATION

Nordöstra delen av Oskarshamn 3:9 består av en grusparkering. Söder därom finns husgrunden kvar efter den serveringsbyggnad som en gång fanns på tomten. Fastigheten i övrigt består av relativt orörd naturmark med till huvuddelen tallskog. Området har lite karaktär av "blåbärsskog". Berg i dagen är rikligt förekommande. Stigar genomkorsar området vilket indikerar på att ett stort antal människor besöker området. Även vid Norrtorns förskola är det också till huvuddelen tallskog med lövinslag.

"Sibyllasten"en"

Precis utanför den nordöstra gränsen för Oskarshamn 3:9 står en minnessten, den s.k "Sibyllasten"en". Bakgrunden är följande. Den 22 maj 1952 invigde Oskarshamns hantverksförening sin kaffeservering på Stockholmsberget. Serveringsbyggnaden uppfördes med anledning av industri- och hantverksmässan "Ostkustmässan" samma år. Mässan, som var förlagd till Norra skolans gård, invigdes av prinsessan Sibylla den 5 juli. Samma dag skrev hon sin namnteckning på en minnessten invid serveringsbyggnaden.

RADON

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en översiktlig mätning med gammamätare inom mark med byggrätt. Inga förhöjda värden av gammastrålning har uppmätts varför risk för markradon bedöms liten.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området.

MARKANVÄNDNING befintlig och

Markanvändning enligt gällande plan för Oskarshamn 3:9 är mark för fritidsändamål. För kommunens mark Oskarshamn 3:5 är gällande användning park. För Norrbacken 1 (förskolan) är gällande markanvändning mark för allmänt ändamål. Nordväst om förskolan gäller mark för allmän plats, park eller plantering.

föreslagen

Föreslagen markanvändning i denna plan är för del av Oskarshamn 3:9 mark för bostäder. För östra delen av fastigheten föreslås naturområde för allmänheten. För del av kommunens fastighet Oskarshamn 3:5 föreslås mark för bostäder och parkering samt i övrigt inom planområdet naturområde. Ovanstående markanvändning förutsätter att markbyte sker mellan kommunen och ägaren av Oskarshamn 3:9. Förskoletomten får ändrad utformning beroende på den nya lokalgatan och ändrad markanvändning till förskole-

verksamhet.

Området nordväst om förskolan avses få markanvändning för parkeringsplats för bl.a förskolans behov av parkering för säker ur-och i lastning.

GATOR OCH TRAFIK

Det nya området avses nås via Norrtornsvägen och Tornvägen. Båda gatorna är lokalgator med ringa trafikmängd.

Den nya bostadsgatan inom ”nya” Oskarshamn 3:9 skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik genom området. Säkras i planen genom olokaliserat servitutsområde.

Gång –och cykelväg

En gång –och cykelväg av enklare standard är på sikt möjlig att anlägga från Humlegatans vändplan och upp till nya bostadsområdet. Förslag på sträckning redovisas i planen. Alternativa sträckningar kan också vara aktuella.

Kollektivtrafik

Norrtorn omfattas idag av den så kallade Närtrafiken och ingår i område 1. Det är en kollektivtrafik som är efterfrågestyrd. Det nya bostadsområdet inryms i område 1.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

På fastigheten Norrbacken 1 finns en förskola med idag ca 100 inskrivna barn i åldern 1-5 år.

Nuvarande Oskarshamn 3:9 avstyckades och förvärvades av Oskarshamns missionsförsamling 1962 och har sedan dess haft fyra ägare till dags dato. Idag återstår endast en husgrund efter det att byggnaden, uppförd av dåvarande Oskarshamns Hantverksförening, brann ner 8 november 1998.

FÖRESLAGEN NY BEBYGGELSE

”Hus i natur”

Inom med **B** betecknat område föreslås att tre s.k ”punkthus” uppförs. Ett punkthus är ett höghus med relativt kvadratisk form och utan någon uttalad fram eller baksida. Husen avses placeras så att en känsla av ”hus i natur” uppnås. Detta förutsätter att mycket stora delar av den befintliga skogen och berghällarna bevaras. De tre punkthusen blir sex, sju respektive åtta våningar höga med tre lägenheter i varje våningsplan. I ett av husen kommer första planet att tas i anspråk för garage. Området ligger ca 30 meter över havsytan vilket innebär att bostadshusen får ett attraktivt läge med ståtlig utsikt över havet.

PARKERING, ANGÖRING

All parkering som bostadsområdet alstrar skall ske på egen tomtmark. En ny parkeringsanläggning avses byggas inom med **P** betecknat område i detaljplanen. Läget medför att det i hög grad blir en separering av boendemiljö och biltrafik.

Angöring till området sker som tidigare nämnts via

Norrtornsvägen och Tornvägen. En nybyggd lokalgata leder sedan fram till det nya bostadsområdet. Den idag befintliga vägen upp till "Stockholmsberget" kommer när den nya lokalgatan är byggd endast nyttjas för gång- och cykeltrafik i läget från den östra planområdesgränsen.

Den nya lokalgatan skall finansieras av markägaren till Oskarshamn 3:9. När gatan är utbyggd och klar skall den överlämnas till Oskarshamns kommun som därmed blir huvudman för dess skötsel. Den del av gatan som byggs inom "nya" 3:9 ingår i bostadsområdet och är således inte kommunens skötselansvar.

VATTEN OCH AVLOPP

Vid en exploatering av området avses nya vatten- och avloppsledningar dras fram från de befintliga ledningarna i dalen i den nordöstra delen av planområdet.

Det föreslagna området för bostäder i planen ingår i kommunen VA-verksamhetsområde. Det innebär att ny bebyggelse skall anslutas till VA-nätet.

Allt ytvatten inom kvartersmark skall omhändertas enligt kommunens anvisningar.

FJÄRRVÄRME

I anslutning till de befintliga VA-ledningarna finns nyanlagd fjärrvärmeledning. Samhällsbyggnadskontoret rekommenderar att den nya bebyggelsen ansluts till stadens fjärrvärmenät.

EL

En transformatorstation är belägen i den nordvästra delen av planområdet och säkerställs i planen genom planbestämmelse.

AVFALL

Preliminärt skall det hushållsavfall som ej skall källsorteras uppsamlas i respektive bostadshus. Således skall ej separata "sophus" byggas.

BARNCHECKLISTA

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall "alla barn och unga ha rätt att leva och utvecklas i ett säkert och tryggt Oskarshamn". Med anledning av det beslutet har Samhällsbyggnadskontoret tagit fram en checklista, bilaga 2.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSPLAN

Den fastighetsplan som vann laga kraft 1974-03-05 för kv. Norrbacken (4566) upphävs för Norrbacken 1, dvs i sin helhet.

Upprättad på samhällsbyggnadskontorets kart- och planavdelning den 6 februari 2007
Reviderad 2007-06-20



Håkan Johansson
planingenjör

**Detaljplan för Oskarshamn 3:9
m.fl. fastigheter
”Stockholmsberget”,
Centralorten,
Oskarshamns kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**
Avtal

Exploateringsavtal mellan Oskarshamns kommun och ägaren av Oskarshamn 3:9 avses ingås för detaljplanens genomförande.

Ansvarsfördelning

Byggandet inom kvartersmarken i detaljplanen avses ske i enskild (mark betecknad med **B**, **E₁** och **P**) samt i kommunens regi (mark betecknad med **S**).

Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun skall vara huvudman för den lokalgata som byggs mellan Tornvägen och det område som avses försäljas (betecknad med **LOKALGATA** i planen). Gatan, som byggs av kommunen, förutsätts komma att bekostas av exploatören.
Dessutom skall kommunen vara huvudman för den mark som i detaljplanen är betecknad med **P-PLATS** och **NATUR**.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Fastighetsreglering

Markområden kommer att regleras mellan Oskarshamn 3:5 och 3:9 för planens genomförande. Dessutom krävs att Norrbacken 1 (förskolans tomt) också ombildas.

Servitut

Med **x** i detaljplanen markerat område inom den ombildade fastigheten Oskarshamn 3:9 skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik (olokaliserat servitut).

Fastighetsplan

Den fastighetsplan, f.d. tomtindelning (4566), vilken vann laga kraft 1974-03-05, upphävs i sin helhet.

TEKNISKA FRÅGOR

Det föreslagna området för bostäder i planen ingår i kommunens VA-verksamhetsområde innebärande att all ny bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvattenhanteringen skall lösas i samråd med kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankalkyl

Utgifter

- Fastighetsregleringar - **50.000:- kr**
- VA-utbyggnad – **180.000:- kr**
- Byggande av p-plats, Tornvägen – **350.000:- kr**

Inkomster

- Anslutningsavgifter – **800.000:- kr**
- Markfrågor och gatuutbyggnad hanteras i pågående avtalsförhandlingar

Upprättad på samhällsbyggnadskontorets kart- och planavdelning den 6 februari 2007
Reviderad 2007-06-20



Håkan Johansson
Markingenjör