

Laga kraft-handling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Elefanten 30, "Slottsgatan"

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret juni 2019



Dnr SBN 2015/042

Uppdragsbeslut	2015-04-14
Samrådsbeslut	2016-11-08
Granskningsbeslut	2019-02-12
Antagande	2019-08-16
Laga kraft	2019-09-11

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun	
Ingmarie Söderblom	Planarkitekt
Oskar Roussakis	Planarkitekt
Regina Laine	Planchef
Leif Carlsson	Kartchef
Ida Norling	Kartchef
Mikael Strömberg	Bygglovarkitekt
Erik Hjertqvist	Landskapsarkitekt
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Stefan Sämfors	Trafikingenjör
Lennart Nilsson	Kommunekolog
Marie Lindström	Miljö- och hälsoskyddsinspektör

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard förfarande	4
SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Markägoförhållanden	6
Läge och areal	6
Omfattning	6
1 7 Fornlämningar	
7 7	
Bostadsförsörjningsprogram	7
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet	10
Landskap och gestaltning	10
Bebyggelseområden	12
Friytor	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Sociala frågor	15
Administrativa frågor	16
GENOMFÖRANDE.....	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	16
Ekonomiska frågor	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17

INLEDNING

I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad (antagen 2014-02-10) framgår att Oskarshamn har en vision att växa samtidigt som kommunen står inför en demografisk förändring. Nya bostäder föreslås främst genom förtätning i centrala lägen med närhet till service, kollektivtrafik etc. Vidare lyfts betydelsen av en blandning av upplåtelseformer och bostadstyper fram.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit emot en ansökan om planbesked angående ändring av detaljplan för fastigheten Elefanten 30. Föreslagen planändring innebär att fastigheten där tidigare Slottsgatans hälsocentral har haft sin verksamhet, i stället kan användas till bostäder. Elefanten 30 ligger på Slottsgatan i centrala Oskarshamn. Direkt norr om planområdet finns Besväret och Fnyket med sina typiska småskaliga 1800-talshus och i söder finns mer storskaliga kvarter. I angränsande kvarter blandas bostäder med service och handel.

Med en åldrande befolkning finns ett allt större behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. En ombyggnation av hälsocentralen till 40-50 lägenheter bidrar inte bara till fler bostäder i centrala Oskarshamn utan också till att bostadsmarknaden i Oskarshamn får en större variation.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Barnchecklista

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

Nedan ges en inledande beskrivning av vad en detaljplan är och hur processen för just den här detaljplanen ser ut.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan ska upprättas när det ska byggas nytt eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte.

DETALJPLANEPROCESSEN
- STANDARD FÖRFARANDE

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

Samråd

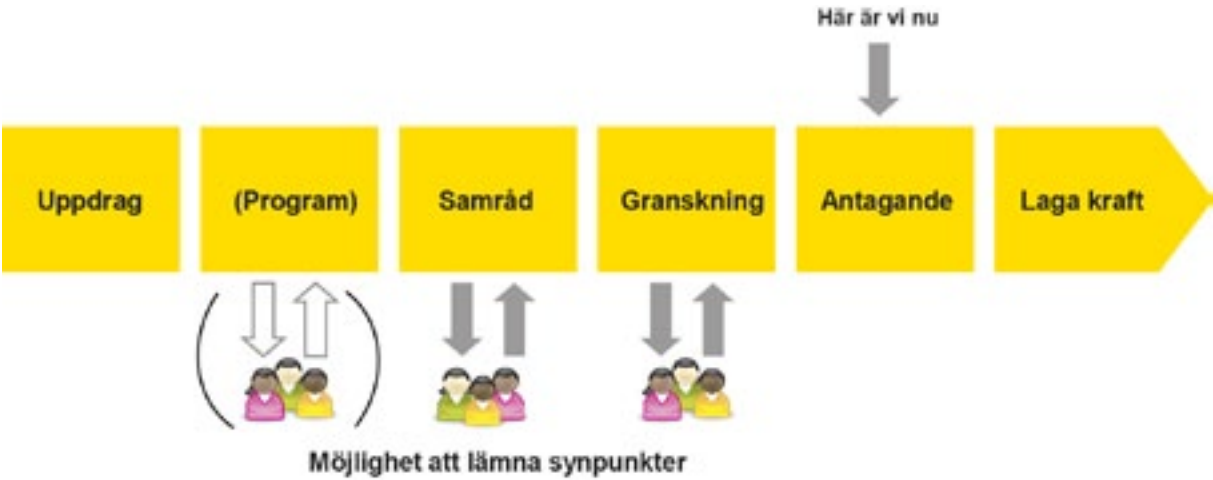
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet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

Granskning

Har inga sakägare något att erinra mot planförslaget kan planprocessen gå över till ett så kallat begränsat förfarande och går då direkt för antagandeprövning av samhällsbyggnadsnämnden. Har synpunkter som leder till förändringar i planförslaget inkommit under samrådstiden skickas planförslaget ut på granskning. Det nya planförslaget görs då allmänt tillgängligt under minst två veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Detaljplanen antagandeprövas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ändrad markanvändning på fastigheten Elefanten 30. Den nya detaljplanen ska skapa förutsättningar för en flexibel användning av fastigheten med möjlighet till bostäder, kontor, centrum, tillfällig vistelse och vård samt parkering.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheten Elefanten 30 som är privatägd i sin helhet (se karta 1).



Karta 1



Karta 2

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i centrala delarna av Oskarshamns stad, ett femtiotal meter öster om Stora torget i Oskarshamn och utgörs i sin helhet av fastigheten Elefanten 30 (se karta 2). Fastigheten omfattar cirka 4 000 m² mark.

OMFATTNING

Tidigare fanns det en hälsocentral i den röda tegelbyggnaden och den upptog cirka en fjärdedel av fastighetens totala area. Innan dess fanns bland annat ett boktryckeri i en del av planområdet. Väster om planområdet ligger Elefanten 29 med bland annat tidningsverksamheter och öster om planområdet ligger Elefanten 25 som är ett äldreboende. Söder om planområdet ligger Hotell Post, Polishuset och fastigheten Venus 13 där Kalmar Läns landsting bedriver verksamhet. Norr om planområdet ligger Besväret och där finns bostäder i småskalig stadsbebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I Översiktsplan 2000, antagen i mars 2003, pekas planområdet ut som utvecklingsområde.

I den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad, antagen i februari 2014, är planområdet inte särskilt utpekad för ny bostadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen tydliggör dock fördelarna med flerfamiljsbostäder i anslutning till stadskärnan och omvandling av befintliga bebyggelseområden. Fördelarna är exempelvis att befintlig infrastruktur kan användas, kollektivtrafikstråk stärkas och stora sammanhängande naturområden sparas vilket kan bidra till en hållbar utveckling för Oskarshamn. Ytterligare fördelar är att centrum kan stärkas både som mötes- och handelsplats. Dessutom kommer andelen äldre invånare bli allt högre i staden och bostäder i centrum bedöms vara ett attraktivt boende för de äldre.

DETALJPLANER

Fastigheten Elefanten 30 omfattas av tre detaljplaner, A 3858, A 4861 och A 4789.

Detaljplan A 3858 är från 1967 och den reglerar västra delen av fastigheten inklusive byggrätten som i nuläget är område för allmänt ändamål.

Detaljplan A 4861 är från 1991 och reglerar den östliga delen av fastigheten som ett område för bostäder och vård där marken inte får bebyggas utan ska användas till parkering och vara tillgänglig för allmän körtrafik.

Detaljplan A 4789 är från 1980 och reglerar två smala områden i anslutning till fastigheterna i Besväret som områden med särskild miljöhänsyn.

FASTIGHETSPLANER

Fastigheten Elefanten 30 omfattas av fastighetsplan (fd tomtindelning) nr 0882K-3871 som fastställdes 1968-02-29. Gällande tomtindelning för Elefanten 30 föreslås upphöra att gälla i sin helhet samband med att planen vinner laga kraft.

FÖRORDNANDEN

Samhällsbyggnadskontoret fick i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Elefanten 30 enligt beslut i Samhällsbyggnadsnämnden våren 2015. Ett planavtal har upprättats med fastighetsägaren.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämnningar finns inom området. Norr om planområdet ligger Besväret som är en stadsdel med äldre småskalig stadsbebyggelse med små trädgårdar kring husen. Enligt Riksantikvarieämbetet betecknas området som Övrig kulturhistorisk lämning. Bebyggelsen grupperar sig naturligt på berget och husen är av trä, de flesta med stående panel och där hus i rött och gult dominerar med sadeltak i tegel eller plåt. Riksantikvarieämbetet lyfter i sin beskrivning även fram att Besväret inte är en fast fornlämning men ändå anses ha ett antikvariskt värde.



BOSTADS- FÖRSÖRJNINGS- PROGRAM

I Oskarshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram beskrivs olika scenarier och vilka konsekvenser de får på bostadsmarknaden. Programmet slår fast att oavsett om Oskarshamns invånarantal stiger eller ej de närmsta 15 åren kommer drygt 300 nya lägenheter att behöva produceras i Oskarshamns stad på grund av en åldrande befolkning och förändrad hushållsstruktur.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Områdets största gröna partier återfinns utmed detaljplanens gräns i norr. Denna består av en träd- och buskridå som avskiljer den sterila parkeringen från den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Besväret (se bild 1). Ridån av träd och buskar växer utmed en ganska kraftig, och mot söder lutande, sluttning. De flesta träden är almar, men här finns även lönn och ask. Träden är ofta yngre eller har beskurets så att de är flerstammiga och ganska låga. Mellanrummen mellan träden fylls till en del ut av täta syrenbuskar. Den gröna ridån avslutas längst ner i sluttningen med en tät plantering av låga buskar. Bland de olika arterna av trädgårdsbuskar finns bland annat ölandstok.



Bild 1

Utmed Slottsgatan växer två gamla och grova almar. Arten är troligen någon form av hybrid, vilket antyder att de är avsiktligt planterade på just de här platserna. Båda almarna har stammar med runt 1 meters diameter och verkar helt friska. På ungefär två meters höjd delar sig huvudstammen på båda träden upp sig i två stammar. Den östra av de två träden står fritt i ett mindre gräsbevuxet markområde. Det andra är dock mycket hårt trängd av asfalt och plattor som går

ända fram till trädstammen. Den östra almen är också utpekad som jätteträd, det vill säga ett träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd. (se bild 2). Övriga icke asfalterade ytor inom planområdet är dels en smal gräsbevuxen remsa utmed Hälsocentralens södra sida och en rabatt med planterade växter utmed norra sidan. Gräsmattan är artfattig och består av olika arter av bland annat gräs, maskros och rölleka. Rabatten innehåller bland annat lökväxter och jorden mellan växterna är täckt med bark.



Bild 2

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Träd- och buskridån utmed norra delen av fastigheten bildar en mjuk övergång mellan Besväret och bebyggelsen på Elefanten 30 och den avses bevaras genom att en planbestämmelse om att n_1 - Markytan ska ej hårdgöras. För att underlätta för fastighetsägare, vars fastigheter i norr gränsar till planområdet, att reglera sina fastigheter så att de bättre överensstämmer med den användning den har laggs ett område med korsmark - på marken får endast mindre komplementbyggnad placeras in i plankartan i ett mindre område av den norra delen av n_1 -området. De två almarna utmed Slottsgatan bidrar till att ge området en identitet och de avses bevaras

genom att planbestämmelsen n_2 Vegetation i form av stora almar får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt den administrativa bestämmelsen a_1 - Marklov krävs för fällning av träd in om egenskapsområdet införs i plankartan. Det ena trädet behöver även få mer fritt utrymme runt trädrötterna.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta är planområdet beläget på en yta som är klassad som berg eller urberg. Marken utgörs dock till stor del av hårdgjord yta med asfaltsbeläggning. Några mindre områden utgörs av gräsytor. Planområdet ligger cirka 16-21 meter över havet och sluttar ner åt sydöst med fem meters höjdskillnad från nordväst till sydöst.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft och buller bedöms inte överskridas. Planområdet ligger inte i närheten av några industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. I anslutning till planområdet ligger Slottsgatan där hastigheten är 40 km/h och där antal fordon i snitt per dygn är cirka 1 500 stycken. Den största delen av dessa fordon trafikerar framförallt sträckan under dagtid. Dessa fordon bedöms generera ett förhållandevis lågt buller och små mängder utsläpp som inverkar på luftkvaliteten. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som påverkar ytvattenförekomsten för Oskarshamnsområdet. Denna vattenförekomst har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Eftersom miljökvalitetsnormen för vatten har måttlig ekologisk status är det viktigt att planen inte medför ytterligare negativ inverkan på ytvattenförekomsten för Oskarshamnsområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en knappt märkbar förändring av trafikflödena längs med Slottsgatan. Miljökvalitetsnormerna för buller och luft bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Dagvatten

Fastigheten Elefanten 30 är ansluten till dagvattennätet i Oskarshamn via en dagvattenledning. En stor andel av fastighetens area utgörs av hårdgjord yta vilket innebär att möjligheten till infiltration av dagvatten inom fastigheten i nuläget är begränsad.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En dagvattenutredning har gjorts av Vatten och Samhällsteknik AB. En generell planbestämmelse som avser hela planområdet, anges på plankartan, minst 30% av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I denna andel ingår även befintlig grönyta i slänt mot norr. Påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN): Påverkan på recipienten, Inre Oskarshamnsområdet samt Oskarshamnsområdet, bedöms som ringa och kommer i och med planförslaget att minska. Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av berg eller urberg, vilket försvårar en infiltration av dagvatten. För området föreslås flera olika åtgärder, bland annat öka ytor där fördröjning och rening kan ske innan dagvattnet ansluts till det kommunala nätet, nedsänkta ytor som tål att översvämmas kortvarigt, regnrabatter, bibehålla vegetationsytor samt gröna tak. En fortsatt anslutning till det kommunala dagvattenhanteringen är att rekommendera, efter fördröjning och rening. Dagvatten leds till Oskarshamns hamnbassäng, där en kommande anläggning av en skärbassäng invid kajen gör att sediment från dagvattenhanteringen omhändertas på ett för miljön positivt sätt.

Förorenad mark

Mellan åren 1904 och 1916 bedrev Oskarshamns-bladet boktryckeri-verksamhet på fastigheten (se bild 3). Denna verksamhet innefattade både tidningstryckeri och civiltryckeri, vilket ingår i kategorin grafisk industri. I samband med boktryckeri-verksamheten kan lösningsmedel ha använts på fastigheten.



Bild 3

År 2014 genomfördes en inventering av PCB i fogar vid entrépartiet i den röda tegelbyggnaden eftersom PCB kan finnas i fogmassor i hus som är byggda eller ombyggda/fogrenoverade 1956-1973. Utifrån resultatet av inventeringen sanerades därefter fogarna mot mark vid entrépartiet under 2014.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastighetsägaren har låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten. Utförd undersökning påvisar halter av PCB samt bly något över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Då området planläggs för bostäder och parkering ska området saneras för att klara riktvärde för KM. Avseende bly kommer platsspecifikt riktvärde tas fram för ytor som ej får bebyggas. Det platsspecifika riktvärdet kommer att vara baserat på hälsoskydd, skydd av markmiljö samt skydd av ytvatten. Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

Invid norra fasaden finns PCB över generellt riktvärde för KM i de yttliga jordskikten. I sam-

band med ombyggnad rekommenderas att det yttliga jordlagret i planteringen på norra sidan av byggnaden forslas bort och omhändertas.

Radon

Markradonpotentialen bedöms vara förhöjd inom hela planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Nya bostäder ska uppföras på sådant sätt att de klarar de krav och riktlinjer som ställs för radon.

RISK OCH SÄKERHET

Planområdet ligger kustnära men löper inte risk för att drabbas av förhöjda vattenstånd. Planområdets lägsta del ligger cirka 16 meter över havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion. Planområdet ligger inom ett område där insatstiden för Räddningstjänsten beräknas till mindre än tio minuter.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

LANDSKAP OCH GESTALTNING

Fastigheten Elefanten 30 ligger i ett gränsland mellan två stadslandskap med olika karaktär. I norr är bebyggelsen småskalig med hus i ett plan och fasader i trä. I väster, öster och söder är bebyggelsen mer storskalig med byggnader i tre till fyra våningar och fasader i tegel och puts. På Elefanten 30 ligger idag en storskalig byggnad som är cirka 17 meter bred och 50 meter lång. Byggnaden är cirka 12,6 meter hög, vilket innebär tre våningar ovan mark samt ett fläkttrum på taket. Under mark finns en källarvåning och längs med den nordöstra kortsidan finns en högre skorsten. Byggnaden har ett platt tak och fasader som går i rött tegel och vit plåt. På en del av den sydöstra långsidan finns en utsmyckning i sten (se bild 4).



Bild 4

Byggnaden ritades 1968 av arkitekt Gésa Hortay, (1928-2008) som låg bakom mycket av det som byggdes i Oskarshamn under 1950/1960-talen, till exempel Kristinebergskyrkan. Byggnadsstilen är tidstypisk med sitt fönsterband och strama arkitektur. På fasaden mot slottsgatan finns ett konstverk av Sture Wikström. Blocken i gråsvart granit är från Skåne. Förslaget, som segrade i landstingets tävling hette från början "Bumling" men konstnären använde namnet "Eterisk urkraft" vid en senare intervju. I konstverket har också den man som arbetade med uppsättningen satt sina initialer - Erik Johansson, specialarbetare.



Illustration sektion sett från öster



Illustration exempel utförande mot norr och Besväret.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen medges en utökad byggrätt vilken placeras på gräsytan söder om den befintliga byggnaden, i anslutning till Slottsgatan samt norr om befintlig byggnad. Planförslaget ger möjlighet till att uppföra ytterligare en våning med indraget fasadliv, 4 meter i norr och 2 meter i söder. *Nockhöjden* föreslås bli 12,6 meter på den delen av byggnaden som är ursprunglig och 14,5 meter på den delen som utgör det extra våningsplanet. *Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnad.*

Vid en ombyggnad bör den tidstypiska arkitekturen bevaras så långt det är möjligt. Konstverket, som är ingjutet i fasaden, bör få vara kvar samt vara synligt från gatan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Det finns i nuläget inte några bostäder inom planområdet. I Besväret, norr om planområdet, finns bostäder i den äldre villabebyggelsen. Öster om planområdet finns äldreboende i flerbostadshuset på fastigheten Elefanten 25.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen möjliggörs för *Bostäder*. Det bedöms vara lämpligt med bostäder på fastigheten eftersom den har ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer samt att det finns bostäder i anslutning till fastigheten. En ombyggnation av den befintliga byggnaden på Elefanten 30 ger uppskattningsvis 40-50 lägenheter.

Offentlig service

På Elefanten 30 bedrivs offentlig verksamhet i Kalmar Läns Landstings regi. Hälsocentralen omfattade en tandläkarmottagning och en vårdcentral. På fastigheten Venus 13, sydöst om planområdet, finns en byggnad där Kalmar Läns

Landsting har en offentlig verksamhet. Söder om planområdet ligger fastigheten Venus 11 där Polisen i Oskarshamn bedriver sin verksamhet (se bild 5).



Bild 5

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen föreslås *Kontor, Vård, Centrum samt Parkering* vilket innebär att det finns möjlighet att utveckla befintlig offentlig service eller ny inom fastigheten. I området finns flera verksamheter med offentlig service vilket gör att det även fortsättningsvis bedöms vara lämpligt med offentlig service inom fastigheten Elefanten 30. Markanvändningen vård ges ingen precisering utan möjliggör för olika typer av vårdinrättningar. Markanvändningen centrum ges ingen precisering utan möjliggör för offentlig service som exempelvis bibliotek, kyrka, teater och samlingslokaler. Markanvändningen kontor ges ingen precisering utan möjliggör för kontor med offentlig service. Markanvändningen parkering ges ingen precisering utan möjliggör för parkering samt parkeringshus.

Kommersiell service

Det bedrivs i nuläget inte någon kommersiell service inom planområdet. Väster om planområdet ligger en byggnad där bland annat två av tidningarna i Oskarshamn bedriver sin verksamhet. Söder om planområdet ligger fastigheten Venus 1 där Hotell Post bedriver sin verksamhet, (se bild 6).



Bild 6

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I detaljplanen föreslås *Kontor och Centrum*. Markanvändningen centrum möjliggör även för verksamheter som hotell, motell, pensionat, vandrarhem och konferenslokaler. Elefanten 30 ligger i de centrala delarna av Oskarshamn med närhet till bland annat hotell och konferenslokaler vilket gör att det även bedöms vara lämpligt med liknande verksamheter inom den aktuella fastigheten. Markanvändningen centrum ger också möjlighet för kommersiell service som bio, café, restaurang och butiker. Markanvändningen kontor ges ingen precisering utan möjliggör för kontor med kommersiell service.

Skyddsrum

Det finns skyddsrum i den befintliga byggnadens källarplan

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i nuläget endast två mindre områden som skulle kunna lämpa sig för lek och rekreation. Det är dels grönstråket som gränsar till Besväret och dels gräsytan utmed Hälsocentralens södra sida. Från Elefanten 30 går även ett antal mindre stigar mot de närmaste fastigheterna i Besväret.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Träd- och buskridån utmed norra delen av fastigheten bildar en mjuk övergång mellan Besväret och bebyggelsen på Elefanten 30 och den avses bevaras genom att en planbestämmelse om att *n₁ - Markytan ska ej hårdgöras*. För att underlätta för fastighetsägare, vars fastigheter i norr gränsar till planområdet, att reglera sina fastigheter så att de bättre överensstämmer med den användning den har laggs ett område med *korsmark - på marken får endast mindre komplementbyggnad placeras in i plankartan i ett mindre område av den norra delen av n₁-området*. Gräsytan utmed Hälsocentralens södra sida föreslås vara möjlig att bebygga.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

I anslutning till fastighetens södra gräns sträcker sig Slottsgatan där hastigheten i nuläget är 40 km/h. Slottsgatan är enkelriktad från sydost och antal fordon i snitt per dygn är cirka 1 500 fordon utmed sträckan. Sydost om planområdet ligger en mindre gata, Slottsgränd, som utgör tillfart för den östra delen av fastigheten Elefanten 30 (se karta 3).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Förändringen av antalet fordon som trafikerar den aktuella sträckan av Slottsgatan bedöms bli marginell i och med planens genomförande. Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg går utmed Slottsgatan och förbinder planområdet med de centrala delarna av staden (se karta 3).

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från nuvarande resecentrum och cirka 500 meter från det framtida resecentrum. Närmsta busshållplats för centrumlinjen ligger utmed Slottsgatan, i anslutning till planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga åtgärder genomförs i detaljplanen.

Parkering och utfarter

Det finns i nuläget ett 40-tal parkeringsplatser för bilar inom fastigheten, både väster och öster om byggnaden. Öster om byggnaden finns i gällande detaljplan ett område som reglerar att parkeringsplats skall finnas och att marken inte får bebyggas (se bild 7). Det finns även ett 40-tal parkeringsplatser under tak för cyklar i sydvästra hörnet av fastigheten. I sydvästra hörnet av fastigheten finns en utfart mot Slottsgatan och i det nordöstra hörnet finns en utfart som går via Slottsgränd och fastigheten Elefanten 25 och vidare mot Slottsgatan. Genom den östra delen av fastigheten finns i gällande detaljplan ett område för allmän körtrafik.



Karta 3

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Det parkeringsbehov som detaljplanens genomförande genererar skall lösas inom fastigheten Elefanten 30. I detaljplanen möjliggörs för en fortsatt användning av befintliga parkeringar och utfarter. I östra delen av fastigheten säkerställs dels att parkeringsplatserna finns kvar genom

planbestämmelsen att marken inte får bebyggas *prickmark - marken får inte försees med byggnad* införs i plankartan. I västra delen av fastigheten möjliggörs för carport, bilgarage och cykelgarage genom att planbestämmelsen *korsmark - på marken får endast komplementbyggnad som garage/uthus placeras* införs i plankartan. Planbestämmelsen P - parkering, som innefattar markparkering, P-hus och garage, möjliggör även att delar av byggnaden kan utnyttjas till parkering. Området med allmän körtrafik i gällande detaljplan föreslås tas bort för att möjliggöra fler parkeringsplatser inom fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet via ledningar i Slottsgatan. Fastigheten ingår i ett befintligt VA-verksamhetsområde.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastigheten ska även fortsättningsvis vara ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

El, tele och värme

Området är anslutet till Oskarshamn Energis elnät. Inom planområdet har Oskarshamn Energi både hög- och lågspännings jordkablar samt



Bild 7

två transformatorer i östra delen av byggnaden på Elefanten 30. I gällande detaljplan finns ett u-område, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, i anslutning till byggnadens nordöstra kortsida. Fastigheten är ansluten till Oskarshamn Energis fjärrvärmenät via huvudledningen i Slottsgatan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastigheten ska även fortsättningsvis vara ansluten till det befintliga el-, tele- och fjärrvärmenätet. Inför ombyggnad av fastigheten så kommer en transformatorstation att läggas utanför planområdet och ersätter då de transformatorer som finns inne i byggnaden idag. I detaljplanen placeras ett E-område, teknisk anläggning i den sydöstra delen. I samband med detta kommer också elledningar att dras om så att de istället förläggs i kanten på planområdet utmed Slottsgatan. Det u-område som finns i gällande detaljplan föreslås tas bort och ersätts med ett u-område i södra delen av planområdet mot Slottsgatan **u – underjordiska ledningar – område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar**. Genom planområdet finns även ledningar som ägas av Skanova, dessa skyddas med ett u-område som sträcker sig från norr till själva byggnaden..

Avfall

KSRR svarar för avfallshanteringen på fastigheten. Närmsta återvinningsstation ligger i Gröndal, cirka 1 km sydost om planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

KSRR ska även fortsättningsvis svara för avfallshanteringen på fastigheten. I västra delen av fastigheten möjliggörs för byggnation av en mindre byggnad för avfallshantering genom att planbestämmelsen *korsmark - på marken får endast komplementbyggnad som garage/uthus placeras* införs i plankartan.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamn 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.

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

Planförslaget möjliggör för att nya bostäder i de centrala delarna av Oskarshamn. Planens genomförande kan innebära att barn och unga får möjlighet att växa upp och leva i ett attraktivt område nära grönområden, skolor och annan service. Planförslaget möjliggör också för centrumändamål som bibliotek, kyrka, teater, bio, café, restaurang, butiker och samlingslokaler, vilket innebär att området även kan komma att erbjuda barn och unga en typ av service i framtiden som inte finns på fastigheten idag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastigheten Elefanten 30 omfattas av fastighetsplan (fd tomtindelning) nr 0882K-3871 som fastställdes 1968-02-29. Den föreslås upphöra i sin helhet i samband med att planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

I genomförandedelen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder och konsekvenser som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas kommunens utgifter och inkomster som föranleds av planen. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 2 § ska detaljplanens genomförande grunda sig på planbeskrivningen till plankartan. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	Hösten 2016
Granskning	1:a kvartalet 2019
Antagandeprövning	3:dje kvartalet 2019

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/
Huvudmannaskap

Byggande inom kvartermark betecknad med **BCDKP** (bostäder, centrum, vård, kontor samt parkering) avses ske i enskild regi. Inga allmänna platser finns i detaljplanen vilket innebär att kommunen inte har ansvar eller är huvudman för något område inom planområdet.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Oskarshamns kommun och fastighetsägaren av Elefanten 30. Om fastighetsägaren fullgör sina skyldigheter enligt avtalet tas ingen planavgift ut i samband med bygglovgivning för den bebyggelse som avses ske inom planområdet

FASTIGHETSRETTSLIGA
FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas i samband med upprättandet av denna detaljplan.

Markägoförhållanden

Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB är ägare till fastigheten Elefanten 30.

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Ett cirka 40 m2 stort markområde av Elefanten 30 hävdas med staket av Elefanten 39. Detaljplanen ger förutsättningar för att marken via fastighetsreglering kan överförs till Elefanten 39. Förrättning härför söks på enskilt initiativ. Detaljplanen tillåter att Elefanten 30 kan avstyckas i lämpliga fastigheter beroende på verksamhetens art. I annat fall är erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande utförd.

Servitut

Ett avtalsservitut berörande elledning, 08-IM2-31/76.1, finns upprättat och belastar Elefanten 30 och till förmån för Elefanten 29.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utgifter

Detaljplanen medför inga ekonomiska åtaganden för Oskarshamns kommun förutom kostnader för arbete med att upprätta denna detaljplan.

Inkomster

Via planavtal ersättning för arbete med att upprätta denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom fastigheten Elefanten 30 är belägen inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket innebär att fastigheten är ansluten till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät.

KONSEKVENSER AV PLANENS
GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör en utveckling av en fastighet i de centrala delarna av Oskarshamn där marken redan är ianspråktagen. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunikationer, vilket innebär att befintlig infrastruktur och kommunikationer kan nyttjas.

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i de centrala delarna av Oskarshamn. Planens genomförande kan innebära att barn och unga får möjlighet att växa upp och leva i ett attraktivt område nära grönområden, skolor och annan service. Planförslaget möjliggör också för centrumändamål som bibliotek, kyrka, teater, bio, café, restaurang, butiker och samlingslokaler, vilket innebär att området även kan komma att erbjuda barn och unga en typ av service i framtiden som inte finns på fastigheten idag.

De två almarna utmed Slottsgatan bidrar till att ge området en identitet och de avses bevaras. Träd- och buskridån utmed norra delen av fastigheten bildar en mjuk övergång mellan Besväret och bebyggelsen på Elefanten 30 och den avses bevaras.

