

ANTAGANDE PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kristineberg 1:6 m fl fastigheter,
Nitaregatan, centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret maj 2020, reviderad november 2021



Dnr SBN 2018/000149

Uppdragsbeslut	2020-05-12
Samrådsbeslut	2020-06-15
Granskningsbeslut	2021-05-11
Antagande	2021-12-07
Laga kraft	2022-01-11

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Ingmarie Söderblom	Planarkitekt
Lisa Hjelm	Planarkitekt
Mikael Strömberg	Planarkitekt
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Regina Laine	Planchef
Göran Landenius	Mark-och exploateringsstrateg
Göran Svensson	Projekteringsingenjör, Tekniska kontoret

INNEHÅLL

INLEDNING.....	5
Vad är en detaljplan?	
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 7
Planens syfte	
Läge och areal	
Markägförhållanden	
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 8
Översiktliga planer	
Detaljplaner	
Strandskydd	
Riksintressen	
Undersökning om BMP	
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 10
Natur	
Miljöförhållanden	
Risk och säkerhet	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Strandskydd	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
Sociala frågor	
Tillgänglighet	
Barnperspektivet	
Planförslaget i text	
 GENOMFÖRANDE.....	 17
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 18

INLEDNING

Planområdet ligger i stadsdelen Gröndal vid korsningen Nitaregatan och Fabriksgatan samt Filaregatan. Planområdet omfattar en areal på cirka 13.000 m². Området är delvis bebyggt och planlagt för bostadsändamål. För att möjliggöra ett eventuellt framtida vårdboende och anpassa tillåten byggnadsarea efter nutida förhållanden krävs att detaljplanen kompletteras med ändamålet Vård (K) samt att tillåten byggnadsarea ändras till att 35 % av fastighetsarean får bebyggas, inklusive komplementbyggnader.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om BMP
- Barnchecklista
- Beslut om betydande miljöpåverkan

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 - STANDARDFÖRFARANDE

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 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.

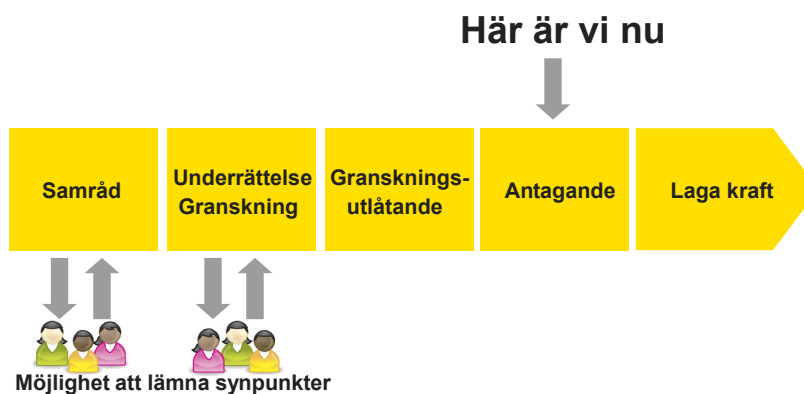
Granskning

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 däremot synpunkter på planförslaget inkommit under samrådstiden görs eventuella ändringar i planhandlingarna. 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 antagandeprovas sedan av samhällsbyggnadsnämnden. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att lägga till användning ård samt att öka byggrätten inom planområdet.

LÄGE OCH AREAL

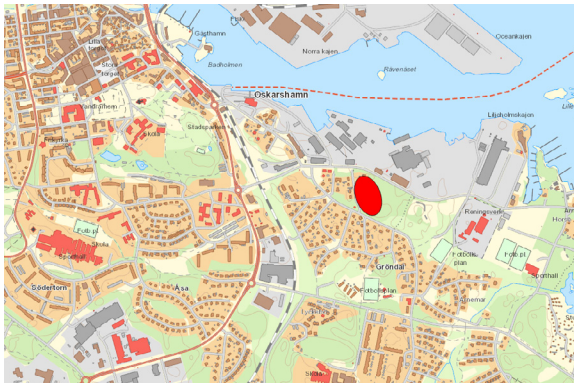
Planområdet ligger i stadsdelen Gröndal, ca 1,5 km från Oskarshamns centrum. Planområdets areal är på cirka 13.000 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar del av fastighet Kristineberg 1:6 som ägs av Oskarshamns kommun och fastigheterna Flaggan 1, Flaggan 2, Midgård 8, Midgård 9, Midgård 10 samt Midgård 11 som är privatägda.



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött



Översiktskarta, planområdet markerat i rött



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan från 2003 eller i den pågående revideringen av översiktsplan för Oskarshamns kommun. I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns tätort från 2014 anges bostäder i området.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan A4892 för Kristineberg 1:6 m.fl. vann laga kraft 1994, utsnitt ur planen nedan.



Aktuellt planområde markerat på gällande detaljplan från 1994

STRANDSKYDD

Planområdet berörs ej av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen. Strax utanför planområdet, cirka 12 meter som närmast, finns ett utvecklingsområde av riksintresse för av hamn. Se karta på sidan 9.

I gällande detaljplan är området redan planlagt för bostäder, kompletteringen med användning D - Vård samt K - Kontor kommer inte att ytterligare påverka eventuell utveckling av riksintresset för hamn.

UNDERSÖKNING OM BMP

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Den sammanlagda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande negativ miljöpåverkan som kräver en miljöbedömning. Skälen för detta är att planen inte kan antas medföra betydande påverkan på varken kultur- natur-, sociala eller materiella värden. Planförslaget medför inte heller påverkan på risker för människors hälsa eller miljön.

Se *Undersökning om BMP* för ställningstagande och motivering.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

Den del av området som är obebyggd består av lövträd, tallar och buskar. Området är småkuperat och med berg i dagen. Inga skyddsvärda arter finns inventerade på området. Naturområdet i gällande detaljplan från 1994 berörs inte av den nya detaljplanen.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Den obebyggda delen av planområdet utgörs av kuperad terräng och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan 9,7 meter och 14,8 meter över havet.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerat.

Jordartskartan har tagits fram med hjälp av flygbildstolkning varför en viss osäkerhet avseende jordartsbestämningen och ytavgränsningen kan finnas.

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning eller erosion.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala (hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig) medan kemisk ytvattenstatus har två klasser (god eller uppnår ej god). Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848) vilken är recipient för områdets dagvatten (se flödesriktningar på sid 12). Statusklassningen för berörd vattenförekomst är måttlig ekologisk status, främst på grund av övergödning, samt uppnår ej god kemisk status. Det innebär att åtgärder ska genomföras redan till 2021, allra senast till år 2027, för att uppnå god ekologisk status. Även icke-försämringskravet råder.

I området finns ingen berörd grundvattenförekomst.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem. Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Samttaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Genom vidtagna åtgärder (sanering och dagvattenåtgärder) bedöms föreslagen bebyggelse ej medföra någon negativ påverkan på recipienten.

Dagvatten

I detaljplaner kan endast frågor som har stöd i fjärde kapitlet i Plan- och bygglagen (PBL) regleras. Vid reglering av dagvattenhantering handlar det framför allt om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmän plats samt att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna VA-anläggningar. Det är i detta projekt inte lämpligt att peka ut plats för dagvattenåtgärder. Detta då placering av dagvattenåtgärder måste ske i samspel med ny byggnation.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Förorenat område ska saneras. Planbestämmelse a₁ - Startbesked får inte ges för nybyggnation

förrän sanering av förorenad mark har kommit till stånd säkerställer avhjälpande av påträffade föroreningar.

Dagvattenhanteringen inom området ska ledas samman till en dagvattenanläggning, därefter ut i det kommunala ledningsnätet, ut i inre hamnen (Inre Oskarshamnsområdet). Efter sanering kan dagvattnet även infiltreras i marken. Dagvattnet inom området hanteras på så sätt genom lokal infiltration (efter sanering) i kombination med dagvattenanläggning.

Detaljplanen reglerar inte hur dagvattenhanteringen ska lösas, men kommunen konstaterar att hanteringen kommer kunna lösas (tillräckliga ytor för hantering finns) inom planområdet även vid maximal exploatering och hårdgöring av marken. Vald dagvattenlösning ska ske i samråd med tekniska kontoret (se Genomförande).

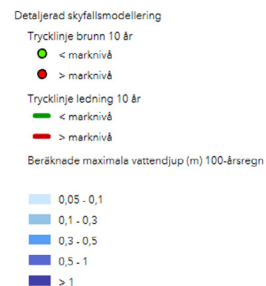
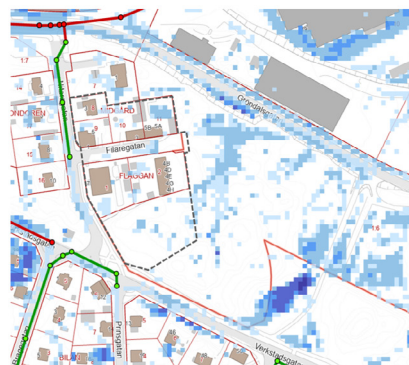
Planbestämmelser på plankartan gällande dagvatten:

b₁ – Minst 30 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

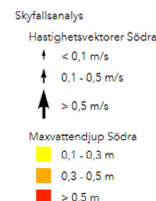
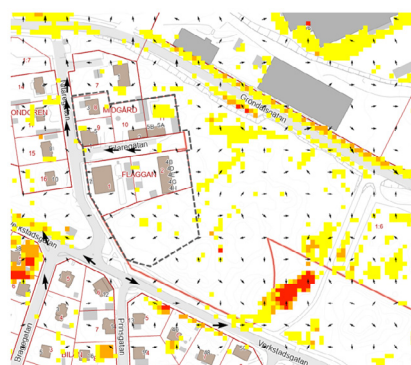
b₂ – Marken ska förses med dagvattenanläggning.

En planbestämmelse förs in på plankartan om att minst 30 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten (efter sanering). Det innebär till exempel att hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar av kvartersmarken.

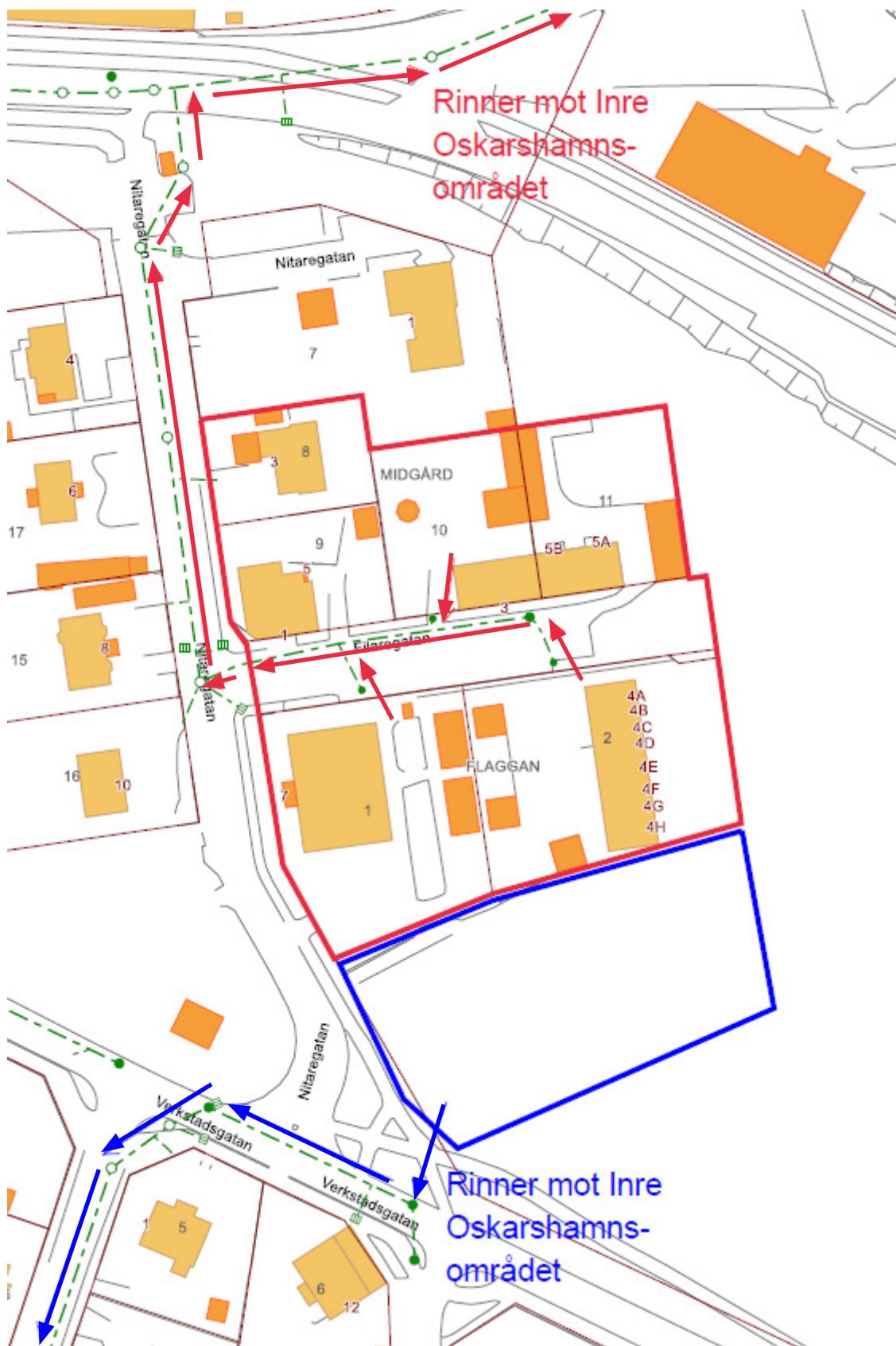
Det finns ingen vattendelare inom planområdet. Karta (se nästkommande sida) visar hur dagvattnet rinner i ledningsnätet i området. Det sedan tidigare bebyggda området avvattnas åt norr och planområdets södra delar kommer att avvattnas i söder, i Verkstadsgatan. Dock mynnar båda dessa delar av dagvattennätet inom Inre Oskarshamnsområdet.



Modellering av Oskarshamn centralorts ledningsnät (dagvatten) vid ett 10 års regn. Röda linjer är ledningar som har en trycklinje ovanför marknivå och gröna linjer visar ledningar som har en trycklinje som är mer än en meter under marknivå. Beräknad maximal vattendjup vid ett 100-års regn visas i blått. Planområdet markerad med svart streckad linje.



Skyfallsanalys som påvisar flödesriktning/hastighetsvektorer (m/s) samt maxvattendjup i meter. Planområdet markerad med svart streckad linje.



Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Fr.o.m. 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsändring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder upp till 35 m² höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m² höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Gröndalsgatan

Avstånd vägmitt (m)	Hastighet (km/h)	Fordon/dygn	Ekvivalent ljudnivå (dBA)
30	60	2011	56
60	60	2011	53
70	60	2011	52
100	60	2011	51
140	60	2011	49

Verkstadsgatan

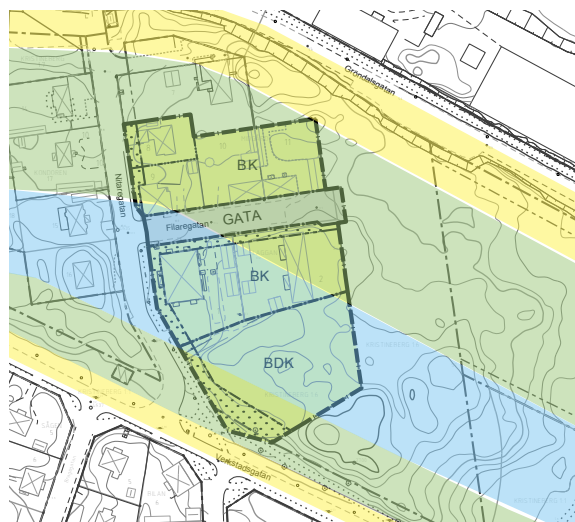
Avstånd vägmitt (m)	Hastighet (km/h)	Fordon/dygn	Ekvivalent ljudnivå (dBA)
10	40	1402	56
20	40	1402	55

På Gröndalsgatan närmast planområdet är hastighetsbegränsningen 60 km/h och avståndet till närmaste fastighetsgräns inom planområdet 30 meter från gatans mitt, antalet fordon per dygn 2011. Vid en beräkning enligt Boverkets modell i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* uppgår dygnsekvivalent ljudnivå till cirka 56 dBA, 30 meter från vägmitt.

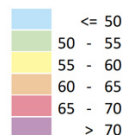
På Verkstadsgatan är hastighetsbegränsningen 40 km/h och antalet fordon per dygn 1402. Vid en beräkning enligt Boverkets modell i texten *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* uppgår dygnsekvivalent ljudnivå i dBA till cirka 56.

Beräkningarna avser buller från vägtrafik och värdet överskrider ej för föreslagen ny bebyggelse inom planområdet.

Inte heller för befintlig bebyggelse. Det finns idag inga indikationer på att trafiken (fordon/dygn) kommer öka längst Gröndalsgatan eller Verkstadsgatan. Det finns idag ingen känd framtida planerad förändring vilken kan medföra förändringar i ljudmiljön inom planområdet.



Ekvivalent ljudnivå i dBA



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget bedöms inte medföra att högsta rekommenderade gränsvärden gällande buller vid bostadsbyggnad överskrider. Då detaljplanen i området närmast Verkstadsgatan även kommer att möjliggöra för Vård så läggs prickmark på 10 meter för en extra buffertzoon.

Avseende buller för uteplats: *Uteplats ska utformas så att rekommenderade riktvärden gällande buller från trafik för uteplats följs. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

Förorenad mark

Vid provtagningar på den delen av detaljplanen som inte är bebyggd har indikationer visat på föroreningar i marken. Inför en exploatering kommer marken att beredas genom att spränga

bort berg i dagen och sanera marken till en nivå KM (känslig markanvändning).

Typ av förorening: Luftburet nedfall. (Se Bilaga 1).



Påträffad förorenings avgränsning visas med grön linje.

Planerat avhjälpande: Hela området (cirka 3 700 kvm) kommer marksaneras genom att hela jordlagret ner till ytligt berg tas bort. Massorna fraktas till Storskogens deponianläggning. Planbestämmelse a1 - *Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän sanering av förorenad mark har kommit till stånd* säkerställer avhjälpande av påträffade föroreningar.

Cirka 200 meter öster om planområdet finns en tidigare brandövningsplats som vid inventering har klassats som potentiellt förorenat område. Området ligger cirka 6 - 7 meter lägre än det föreslagna planområdet varvid det inte föreligger någon risk för att föroreningar sprids till planområdet via till exempel regnvatten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid en exploatering av den obebyggda delen av planområdet med beteckningen B, D samt K skall sanering göras till en nivå gällande KM - känslig markanvändning. Massor från saneringen skall tas om hand miljövänligt och sorteras/destrueras enligt gällande lagstiftning.

Planbestämmelse på plankartan: a₁ - *Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän sanering av*

förorenad mark har kommit till stånd.

Riktvärden för KM (känslig markanvändning) gäller inom samtliga delar av planområdet.

Radon

Oskarshamns centralort utgör potentiellt högriskområde. Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnad där människor stadigvarande vistas ska grundläggas med radonskyddande konstruktion såvida mätning visar att det inte behövs. Uppförande av byggnader ska ske enligt Boverkets byggregler.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter. Inom planområdet finns två brandposter för vatten. Närmaste skyddsrum finns cirka 90 - 100 meter väster om planområdet på Eriksgatan.

Planområdet ligger mer än 9 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

För byggnationer där översvämningar innebär stora kostnader för samhället eller den enskilda måste sannolikheten för översvämning vara liten. För sådana byggnader ska lägsta grundläggningsnivå vara +2,8 meter över nollnivån i höjdsystemet RH 2000.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns befintliga bostäder i enbostads- samt flerbostadshus.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål,

kontor samt vård.

Planförslaget möjliggör för bebyggelse med en högsta nockhöjd på 15 meter. Högsta exploatering är 35 procent av fastigheten inklusive komplementbyggnader.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsaffär ligger ca 800 m från planområdet. Skolor finns i närområdet. Annan service ligger i centrum, ca 1,5 km från området.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsdelen Gröndals ursprung var arbetarbostäder som byggdes i varvets regi, Oskarshamns mekaniska verkstad. Den första etappen av området började byggas i slutet av 1800-talet. År 1899 stod 32 bostäder färdiga för varvsarbetarna att flytta in i. Bebyggelsen var från början koncentrerad till området närmast varvet. Efter 1910 började området växa i sydvästlig riktning där ett villaområde växte upp på andra sidan nuvarande Verkstadsgatan.

På fastigheten Flaggan 1 finns en byggnad som ursprungligen byggdes år 1916 för att inhysa

en grundskola i Gröndal. Byggnaden är idag ombyggd till bostäder. Mycket av byggnadens ursprungliga utvändiga arkitektur har förvanskats med nya fönster och balkonger.

I övrigt inom planområdet finns byggnad med byggnadsår 1905, ombyggd till flerbostadshus 2001, småhus med byggnadsår 2007, småhus och flerfamiljshus byggnadsår 1929/1930, flerfamiljshus med byggnadsår 1996 samt 1999. För fastigheten Midgård 10 har Kalmar Länsmuseum tidigare angett: Ursprunglig puts/revetering ska bevaras och lagas upp eftersom det förmod-



Midgård 9



Flaggan 1



Midgård 10



Flaggan 1



Midgård 11

ligen är den ursprungliga fasadbehandlingen. Det är viktigt att bruk, puts och avfärgning av samma typ av den befintliga (kalk) fortsätts att användas så att lagningar kan samverka med sparade partier. En slät puts kan användas om ett tidigare utseende vill återupptas. En spritputs harmonierar med grannfastigheten. Fasaden bör inte tilläggsisoleras. Detta skulle förändra fasadens utseende på ett negativt sätt eftersom fasaden inte längre skulle gå i liv med fönstren. En tilläggsisolering förskjuter även grundens tyngd till fasaden och fasaden får ett uttryck av att "sväva".

Fastigheten Midgård 11 är sammanbyggd med Midgård 10. Ett liknande varsamhetskrav bör gälla även för denna fastighet som är från samma tidsepok. Fastigheten har genomgått några förändringar, bland annat färgmässigt och med omfattningar runt fönstren, men är i så pass nära originalskick att det kan vara relevant ur kulturhistorisk synvinkel att varsamhetsbestämmelsen även ska omfatta den fastigheten.

Fastigheten Midgård 9 är också från tidigt 1900-tal. Hörnfastigheten har tidstypiska uttryck på sin fasad såsom pilastrar och trappningar ovanför fönstren.

För alla tre fastigheterna finns den positiva sockeln kvar och bidrar till att ge byggnaderna sitt ursprungliga utseende.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Fastigheterna Midgård 9, Midgård 10 samt Midgård 11 får beteckningen:

f₁ - Ny bebyggelse ska ges en exteriör utformning som är anpassad till befintlig bebyggelses karaktär vad gäller volym, proportioner, fasadutformning, takutformning, material och detaljeringsnivå. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k¹ - Byggnaders exteriöra karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasadutformning, takutformning, material och detaljeringsnivå ska bibehållas. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet ligger nära natur- och rekreationsområden.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angränsar till Nitaregatan samt Verkstadsgatan. Trafik till planområdet matas från Nitaregatan samt Filaregatan.

Gång- och cykelvägar

Längs Verkstadsgatan finns befintlig gång- och cykelväg.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska i första hand lösas inom egna fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vid nybyggnation anordnas parkeringsplats inom egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet angränsar till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som löper längs med Nitaregatan, Filaregatan samt Verkstadsgatan. Ny bebyggelse ska kopplas på till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet består av villatomter där dagvattnets föroreningsgrad bedöms vara låg. Dagvattnet ska i största möjliga mån omhändertas genom infiltration i marken och renas lokalt. Därmed begränsas utflödet från området och föroreningar avskiljs.

Avfall och värme

Det finns fjärrvärme inom närområdet. Ur miljösynpunkt är det fördelaktigt om energisnåla uppvärmningsanläggningar och förnyelsebara energikällor används.

Omhändertagandet av avfall ska ske enligt

KSRRs, Kalmarsundsregionens renhållare, renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation finns ca 300 m från planområdet.

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 Oskarshamns kommun.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens program gällande personer med funktionsnedsättningar. 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.

Fr o m 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnens rättigheter lag i Sverige. I barnkonventionen finns följande artiklar som är applicerbara vid fysisk planering: Artikel 2.1, 3.1, 6.2, 12.1 och 2, 21.1, 31.2 samt 41. Dessa artiklar tas även i beaktande vid upprättandet av checklistan.

Se separat barnchecklista för mer information.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Gata: Inom planområdet finns en gata med kommunalt huvudmannaskap, Filaregatan.

Bostäder (B): Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Planen begränsar nockhöjden för huvudbyggnader till 15 meter, vilket innebär att tre våningar möjliggörs. Största byggnadsarean är 35% av fastigheten inkl komplementbyggnader.

Vård (D): Planen medger i södra delen av planområdet användningen vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso- och sjukvård. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldre- vård, sjukhus, vårdcentral, LSS boende. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Kontor (K): Planen medger användningen kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som inte medför störning av betydelse för omgivningen.

k_1 : En varsamhetsbestämmelse k_1 anger för fastigheterna Midgård 9, 10 och 11 att bebyggelsemiljön har ett värde för avläsning av Oskarshamns stads historia varför ändring, om-, till- och nybyggnad ska ske med varsamhet.

f_1 : En bestämmelse avseende utformning gäller för fastigheterna Midgård 9, 10 och 11. Bestämelsen innebär att ny bebyggelse ska ges en exteriör utformning som är anpassad till befintlig bebyggelses karaktär vad gäller volym, proportioner, fasadutformning, takutformning, material och detaljeringsnivå.

Indikationer påvisar föroreningar i marken. Inför en exploatering kommer marken beredas och saneras till en nivå KM (känslig markanvändning). En planbestämmelse har lagts till på plankartan:

a_1 : Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän sanering av förorenad mark har kommit till stånd.

Planområdet har utretts avseende dagvattenhantering. Följande bestämmelser tillämpas:

b₁: Minst 30 % av fastighetens area ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

b₂: Marken ska förses med dagvattenanläggning.

En planbestämmelse tillämpas avseende buller och uteplats: Uteplats ska utformas så att rekommenderade riktvärden gällande buller från trafik för uteplats följs.

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. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	juli-augusti 2020
Granskning	maj-juni 2021
Antagandeprövning	november 2021

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 uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning/

Huvudmannaskap

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för de allmänna platser inom planområdet som är betecknade med GATA och har därmed ansvar för anläggande, drift och skötsel.

Byggnad inom kvartersmark betecknad med B (bostäder), D (vård) samt K (kontor) avses ske i enskild regi. Parkering (P) på kvartersmark avser parkeringsplatser för arrendering.

Avtal

Kommunen är delvis markägare och planavtal tecknas med kommunstyrelsen för den delen

av Kristineberg 1:6 som ingår i detaljplanen. Kostnad för upprättande av detaljplan tas ut vid försäljning av tomt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning.

Den del av fastigheten Kristineberg 1:6 som ligger inom planområdet avses avstyckas och försäljas.

Servitut

Fastigheten Flaggan 2 belastas av Officialservitut, väg 0882-651 till förmån för fastighet Kristineberg 1:6.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns tätort. Nya ledningar ska anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Exploator ska i samråd med Tekniska kontoret komma fram till en lämplig dagvattenhantering, där fördröjning och rening ska ske.

Energi och tele

Ledningshavare kontaktas vid genomförande av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

- Avstyckning 50 000 kr

Inkomster

Försäljning av den del av Kristineberg 1:6 som ingår i detaljplanen.

Plankostnad finansieras delvis via planavtal för den delen av fastighet Kristineberg 1:6 som ligger inom planområdet.

Planavgift

För fastigheterna Midgård 8, Midgård 9, Midgård 10, Midgård 11, Flaggan 1 samt Flaggan 2 utgår planavgift vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen möjliggör för, utöver användning bostäder samt kontor, användning vård. Planen anpassas också efter befintlig bebyggelse och ger möjligheter till att bebygga 35% av fastigheten inkl komplementbyggnader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 15 meter, vilket möjliggör att byggnader anpassade till bland annat vård kan utformas med tillräcklig takhöjd för till exempel ventilation, teknisk försörjning samt hissteknik.

Fastigheterna Midgård 9, 10 samt 11 får ett varsamhetsskydd vid ändring, om-, till- och nybyggnad.

