

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Norrtorn 87 mfl fastigheter, Centralorten,
Oskarshamn kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret januari 2021, reviderad januari 2022



Dnr SBN 2019/000346

Uppdragsbeslut	2020-08-12
Samrådsbeslut	2021-03-09
Granskningsbeslut	2021-10-12
Antagande	2022-03-08
Laga kraft	2022-04-05

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Regina Laine Planchef

Sarah Hassib Planarkitekt

Erik Hjertqvist Stadsarkitekt

Håkan Johansson Mark- och planingenjör

Mikael Strömberg Planarkitekt

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - standard planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	 5
Planens syfte	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	 6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Strandskydd	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Behovsbedömning av miljöpåverkan	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Sociala frågor	7
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	 8
Natur	8
Risk och säkerhet	9
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Planförslaget i text	15
 GENOMFÖRANDE.....	 17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	17
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	 19

INLEDNING

Samhällsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked för en ny detaljplan 2019-11-05, för fastighet Norrtorn 87. Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för bostad, skola, vård, kontor, tillfällig vistelse samt centrumändamål inom fastigheten. När planbeskedet gavs ägdes fastigheten Norrtorn 87 av Stiftelsen Oskarshamns folkhögskola. Ett fastighetsbolag har nu förvärvat denna fastighet och ansöker om en planändring för att möjliggöra bostad, vård, kontor och ev. annan verksamhet

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Bullerutredning

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 samrådet 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 antagandeprövas 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

Detaljplanen görs flexibel med syftet att möjliggöra för bostäder, skola, vård, kontor, tillfällig vistelse samt centrumändamål.

Planen möjliggör för en utveckling av ett område i centrumnära läge med goda kommunikationer.

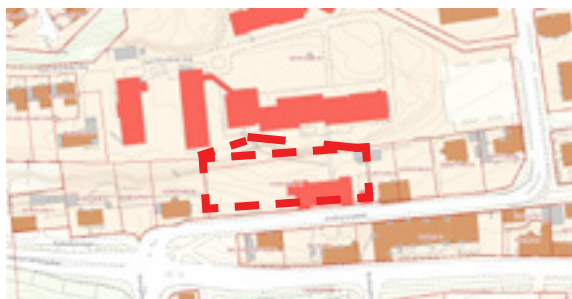
LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Oskarshamns tätort med cirka 500 meter till Oskarshamns centrum. Planområdet angränsar till Oskarshamns folkhögskola i norr, samt bostadsbebyggelse i öst och väst. I söder gränsar planområdet till Fridhemsgatan. Planområdets area är på 3745 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Norrtorn 87, 3315 kvm som är privatägd samt del av Norrtorn 81, ca 430 kvm.

*Översiktskarta,
(Fastighet Norrtorn 87 rödmarkerad)*



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen strider ej mot gällande översiktsplan, antagen i mars 2003.

I den fördjupade översiktsplanen över Oskarshamns stad, antagen i februari 2014, är planområdet inte särskilt utpekad för ny bostadsbebyggelse eller annan verksamhet. Den fördjupade översiktsplanen tydliggör dock fördelarna med flerfamiljsbostäder i anslutning till stadskärnan och omvandling av befintliga bebyggelseområden. Fördelarna är att befintlig infrastruktur kan användas, kollektivtrafikstråk stärkas och stora sammanhängande naturområden sparas vilket kan bidra till en hållbar utveckling för Oskarshamn.

DETALJPLANER



Planområdet berör tidigare detaljplan:
- Detaljplan NORRA VATTENTORNSOMRÅDET, A 3769, 1967-02-07. Genomförandetiden för detaljplanen har utgått.

Det huvudsakliga syftet var att planera för bostadsbebyggelse. Berört planområde är dock planlagt som C, skoländamål.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av strandskydd från Döderhultsbäcken men upphävs inom detaljplanen.



Kartan ovan visar strandskyddets område (brunprickat område) samt planområdet (rödmarkerat)

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och den naturliga strandlinjen är sedan länge förändrad i centrala Oskarshamn. 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.

Skäl att åberopa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c § 1: redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Anmälningsskyldighet råder enligt kulturminneslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet. Om fynd görs av plats eller föremål som omfattas av fornminnesskydd ska arbetet stoppas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen, som har att besluta om och på vilka villkor arbetet får fortgå.

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.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan(BMP) 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 betydande miljöpåverkan för ställningstagande och motivering.

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 funktionsnedsättning. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv

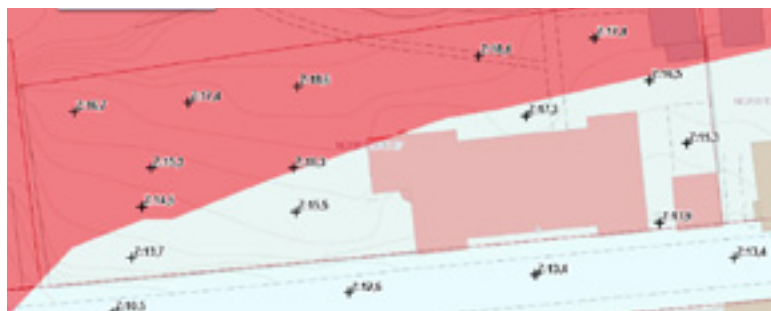
Planområdet är sedan tidigare exploaterat och består av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse, vägar och parkering samt gröna partier med gräsytor och buskar.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området är kuperat och består av plana etapper. Den obebyggda delen av planområdet utgörs av kuperad terräng och höjdmätningar (i RH2000) varierar mellan ca 13.5 meter och 18.5 meter över havet, *se höjder på kartan nedan*.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta domineras detaljplaneområdet av berg, urberg eller ospecificerat samt morän. Den obebyggda delen består främst av berg (*rött på kartan nedan*) och den del som sedan tidigare är bebyggd består av morän (*grått på kartan nedan*).

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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär inga förändringar gällande geotekniska förhållanden.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

EU:s vattendirektiv (Ramdirektivet för vatten) infördes i svensk lagstiftning 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.

Den vattenförekomst som är berörd av planförslaget är Döderhultsbäcken (dagvattnen från planområdet leds i kulvert till Döderhultsbäckens mynning) som idag har otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Döderhultsbäckens avrinningsområde påverkar i sin tur Inre Oskarshamnsområdet.

Inre Oskarshamnsområdet har nyligen genomgått sanering, och har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

I området finns ingen berörd grundvattenförekomst.

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. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

Planområdet ligger inte i närhet av industrier som bullrar eller genererar några utsläpp. I anslutning till planområdet ligger Fridhemsgatan samt Norra fabriksgatan där hastigheten är 40 km/h. De fordon som passerar eller tar sig till området trafikerar framförallt sträckan under dagtid.

En bullerutredning har tagits fram för planförslaget och redovisar följande (*läs hela rapporten i bilaga till planhandlingarna*):

Norrtorn 87 är beläget på en gynnsam topografi, där marknivåer inom planområdet ligger på ca 2m höjd över Fridhemsgatan, där de två i dagsläget är skilda med en mur. Beräkningarna är utförda med hänsyn till denna marknivåskillnad.

Bostäder:

Förläggs bostadsbyggnader inom planområdet bedöms samtliga fasader på eventuella bostadsbyggnader kunna uppfylla riktvärde gällande ekvivalent ljudnivå vid fasad om L_{eq} 60 dBA.

Detta innebär att samtliga bostadshus kan planeras fritt ur bullersynpunkt. Dock bör detta detaljstuderas när byggnadens utformning är känd i senare skede.

Om byggnader uppförs längs med Fridhemsgatan bedöms riktvärde för uteplats om L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA uppfyllas norr om bostadshus, vilket möjliggör anläggandet av gemensamma uteplatser. Om gemensamma uteplatser förläggs där riktvärdet uppfylls, kan balkonger anses vara kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

Skola:

Om skola förläggs inom Norrtorn 87 rekommenderas att skolbyggnad placeras längs med hela södra delen av planområdet (mot Fridhemsgatan) så att skolbyggnaden skärmar skolgården från trafikbuller. Om byggnaden inte löper längs med hela sträckan kommer bullerskyddsskärm behövas där släpp finns. Utformning av dessa utreds när placering av eventuella skolbyggnader är kända.

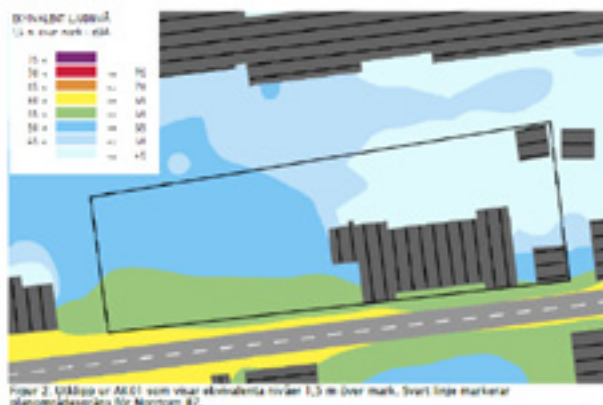
Planeras skolbyggnad på ett, ur bullersynpunkt, fördelaktigt sätt bedöms skolgården kunna placeras norr om skolbyggnaden och uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden om L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA. Ovan förutsätter att skolbyggnaden är minst 3 meter hög.

Inomhusnivåer enligt BBR bedöms kunna uppfyllas med korrekt fönster- och fasaddimen-

sionering.

Kontor, vård, tillfällig vistelse, centumändamål:

Förläggs kontor, hotell, vårdlokaler eller centumändamål inom planområdet bedöms ljudkrav med avseende på yttre bullerkällor inom dessa kunna uppfyllas med korrekt fönster- och fasaddimensionering. För fasad utomhus finns inte riktvärden för ljudnivå.



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planområdet är sedan tidigare exploaterat och verksamheter bedrivs på platsen som ger upphov till trafik till och från området idag. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en risk för att riktlinjer för tillåtet trafikbuller kommer att överskridas.

För att kunna följa de rekommenderade riktvärdena för buller vid uteplats behöver uteplatser/balkonger som placeras söder om byggnaden kompletteras med en tyst uteplats mot norr. Exempelvis en gemensam uteplats för alla boende. Med "tyst" uteplats menas där 50 dBA inte överstigs. Norr om befintlig byggnad strider uteplatserna inte mot rekommenderade värden, då befintlig byggnad dämpar bullernivåerna så riktlinjerna följs. Planbestämmelsen b_3 läggs in på plankartan.

Planbestämmelser för skolgård är svåra att förutse då placering av byggnader inte är känd. Med en, ur bullersynpunkt, gynnsam placering av skolbyggnader bedöms naturvårdsverkets riktvärden för skolgård kunna uppfyllas enbart med byggnaden som bullerskydd. En planbestämmelse b_4 läggs in på plankartan och reglerar skolbyggnadens placering, *skolbyggnad ska placeras längs med hela södra planområdet och för de sträckor som inte täcks av byggnad ska bullerskärm uppföras.*

Gällande kontor, hotell samt vårdlokaler finns inte riktvärden för fasader utomhus. Med korrekt fönster/fasaddimensionering bedöms byggnader av denna typ kunna planeras fritt inom planområdet.

RISK OCH SÄKERHET

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

Planområdets längst punkt ligger ca 13 meter över havet, och löper ingen risk för att påverkas av kommande högre vattenstånd i havet. Det föreligger ingen risk för skred eller erosion.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Lägsta grundläggningsnivå ska vara minst +2,8 meter i höjdsystemet RH 2000.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste kommunen omedelbart underrättas och en anmälan ska då även skickas till tillsynsmyndigheten. Om föroreningar skulle påträffas inom planområdet ska området saneras så att nivåerna för Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) uppfylls.

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken med normal till förhöjd markradonpotential. Oskarshamns centralort utgör högriskområde.

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 i enlighet med Boverkets byggregler.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnad är ritad 1933 och har sin ursprungliga karaktär bevarad. Byggnaden uppfördes som ett äldreboende, men byggdes om invändigt till skoländamål runt 1976. Byggnaden har idag bågade överfönster samt en spröjsindelning och spröjsdemension som är värdefullt att behålla för att bevara karaktären på byggnaden. Den exteriöra karaktären gällande material, indelning, proportioner, volym och behandling samt den detaljutformning som finns ska även bevaras för att behålla karaktären.

Idag begränsas byggnadshöjden på befintlig bebyggelse inom planområdet till 10 meter, regleras i detaljplan A 3769 som vann laga kraft 1967.

1984 byggdes porthuset som står öster om den befintliga byggnaden. Även denna kan vara värdefull att bevara.

Planområdet är sedan tidigare planlagt som område för skoländamål vilket ej tillåter bland annat bostadsbebyggelse eller vård. Bebyggelsemiljön har ett värde för avläsning av Oskarshamns stads historia varför ändring, om-, till- och nybyggnad ska ske med varsamhet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör för bland annat bostäder, vilket kan ske genom nybyggnation eller omvandling av befintliga lokaler. På så sätt möjliggörs för boende i centrumnära läge med goda kommunikationsmöjligheter samt med närhet till lek och rekreation.

Anpassning och samverkan med bebyggelsemiljön bedöms vara viktigt. Det handlar om att välja gedigna material, bevara formspråk och karaktär. För huvudbyggnaden bör särskilt fönstersättningens karaktär och spröjsindelning, fasaddetaljer och takmaterial beaktas.

Varsamhet

Den varsamhetsbestämmelse k_1 som gäller för byggnaden inom fastigheten Norrtorn 87 närmast Fridhemsgatan lyder enligt följande:

”Byggnadens ursprungliga exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, fasadutformning, fönsterutformning, takutformning, material, detaljeringsnivå och traditionell färgsättning.”

Ovanstående innebär att exteriöra karaktärsdrag som är kopplade till icke ursprungliga om- och tillbyggnader inte omfattas av bestämmelsen.

Byggnadens exteriöra karaktärsdrag med fasadputs och profilerade listverk, bandrustik/vågräta markeringar, fönsteromfattningar och utsmyckningar ska bibehållas.

Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller den traditionella färgsättningen, vilket ska uppnås genom ett väl anpassat val av traditionella kulörer med anknytning till den tids- och stilepok som gällde vid byggnadens uppförande. Med beaktande av ovanstående är även andra kulörer än de befintliga möjliga. Fasad och sockel för nedre plan ska bibehålla förekommande bandrustik med kontrasterande kulör samtidigt som valda kulörer ska resultera i en god helhetsverkan.

Utformning:

Ny bebyggelse ska ges en exteriör utformning som är anpassad och tar hänsyn till de karaktärsgivande egenskaper som förekommer bland bebyggelsen både inom den egna fastigheten och inom den närmaste omgivningen längs med Fridhemsgatan. Särskild anpassning ska ske till den äldre större byggnaden inom fastigheten. Med karaktärsgivande egenskaper avses proportioner, fasadutformning, takutformning, material och färgsättning.

Exteriör utformning vid om- och tillbyggnad ska anpassas till byggnadens karaktär vad gäller proportioner, fasadutformning, fönsterutformning, takutformning, material, detaljeringsnivå och traditionell färgsättning

Fönster:

Fönster och fönsterdörrar ska ges en utformning som bibehåller ursprunglig karaktär vad gäller form, proportioner, dimensioner, indelning med

spröjs och poster. Placering i djupled i förhållande till fasadlivet ska bibehållas. Fönsterkonstruktionens överstycke ska anpassas med samma rundning som för tillhörande befintliga öppningar i fasadpartierna.

När fönster och fönsterdörrar ska anpassas till gällande krav på tillgänglighet och utrymning ska stor hänsyn även tas till dess ursprungliga karaktär. Ursprungligt val av trä som material för fönster och fönsterdörrar bör bibehållas.

Tak:

Som takbeläggning får endast följande utföranden användas; skivtäckt eller bandtäckt tak med planplåt, betongpannor eller tegelpannor. För takbeläggning ska kulör likt tegelröd användas. Takkupor får även utföras med välvd takyta och pulpettak. Tak tillhörande bebyggelse som är placerad på plus/korsmark får utföras som låglutande med ett anpassat utförande.

Balkong:

Balkonger eller entréer vid fasad mot gaturum (Fridhemsgatan) får inte placeras på eller ovan sådan mark som inte tillhör den egna fastigheten eller som är avsedd för gatuändamål. Balkonger



Bågformat fönster



Port och del av portbyggnad



Fasad söder



Fasad öster



Fasad norr



Fasad norr



Fasad väst

och entréer ska ges en utformning som är väl anpassad och tar hänsyn till befintlig byggnads karaktär och byggnadsstil vad gäller placering, storlek, symmetri, proportioner, material, detaljutförande och färgsättning. Anslutning av balkong till fasad ska anpassas utifrån fasadens befintliga detaljer, omfattningar och listverk. Balkongers och entreés utformning ska i hög grad synliggöra bakomliggande fasad och byggnadsvolym. Exempel på material att använda är gjutjärn och glas.

Material och färg:

Ny bebyggelse ska ges en fasadutformning med puts eller betong med putsliknande ytstruktur eller beklädnad med träpanel. För fasader på nedersta plan samt sockel ska material som puts, tegel, betong och natursten användas.

Putsade fasader ska ges ett utförande utan synliga skarvar. Större fönsterpartier som del av fasad får förekomma.

Passage/länk:

Sådan del av byggnad som placeras på plus/kors mark mellan den äldre byggnaden och annan byggnadsvolym ska ges en utformning som exteriört synliggör den äldre byggnadens ursprungliga fasad och volym. Fasader ska till största delen bestå av genomsiktligt glas.

Sådan del av tillbyggnad som placeras på plus/kors mark enligt ovan kan exempelvis utgöra funktion som invändig passage eller invändig passage i kombination med någon ytterligare funktion såsom balkong.

Tak för tillbyggnader på plus/kors mark ska ges en utformning som underordnar sig och anpassar sig till den äldre byggnaden. Taket får utföras som låglutande med ett anpassat utförande.

Rivningsförbud (r_1) har lagts till på plankartan för den befintliga byggnaden i planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikmatas från Fridhemsgatan, se karta t h.

Fridhemsgatan trafikeras av 1226 fordon ÅVDT och har en skyltad hastighet på 40 km/h.

Norra fabriksgatan är huvudgatan som trafikmar Fridhemsgatan. Norra fabriksgatan har 8000 fordon, och även den en skyltad hastighet på 40 km/h.



Fridhemsgatan markerad grön, Norra fabriksgatan markerad blå, Planområdet markerad röd

Gång- och cykelvägar

Planområdet har idag goda förbindelser med gång- och cykelvägar till centrum samt omkringliggande områden.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Resecentrum med buss, färjeterminal samt järnvägsstation ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Närmaste busshållplats för linjetrafik ligger strax söder om planområdet, längs med Fridhemsgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Standardmått för en parkeringsplats är 2,5 meter bred och 5 meter lång. Det rekommenderas dessutom vara ett fritt utrymme bakåt på 7 meter för att smidigt kunna ta sig in och ut. Enligt Boverkets Byggregler (BBR) bör parkeringsplats för rörelsehindrade vara 5 meter bred.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkering för boende och ev besökare ska lösas på kvartersmarken inom fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppssystem. Fastigheten Norrtorn 87 är dock inte idag direkt ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas av fastighetens dagvatten. Exempel på lokala lösningar för hantering av dagvatten är:

- Biofilteranläggning
- Gröna tak
- Underjordiska magasin/stenkistor
- Gräsbeklädda ytor

Mycket av dagvattnet kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Där det ändå behövs hårdgjord mark kan man använda genomsläppliga material som till exempel grus eller armerat gräs så att regnvattennet kan infiltrera ner genom beläggningen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Det finns i området idag inget befintligt dagvattennät. Fördröjning och rening av dagvatten, innan det når Döderhultsbäcken är på grund av terrängen begränsad. En planbestämmelse (b_1) har lagts in på plankartan och reglerar att minst 30% av användningsområdet ska möjliggöra för infiltration /omhändertagande av dagvatten, vilket innebär en yta på ca 995 kvm, *se grön yta på bilden t h*. Det innebär till exempel att hårdgjorda ytor bör utföras i genomsläppliga material såsom grus eller plattor med genomsläppliga skarvar av kvartersmarken. Plankartan reglerar även andel hårdgjord yta på kvartersmarkens prick- och kryssmark för att göra marken tillgänglig för infiltration, (planbestämmelserna n_1 - n_4).

Det dagvatten som inte kan omhändertas via infiltration på fastigheten avleds via Fridhemsgatan till en befintlig kommunal dagvattenbrunn i Fridhemsgatan för att sedan ledas ut i Döder-

hultsbäcken. Dagvatten är inte enbart en vattenkvantitativ fråga utan även en kvalitativ fråga. Då dagvattnet från planområdet når Döderhultsbäcken och tillslut recipient Inre hamnen ska kommunen under 2022 påbörja ett projekt för åtgärder i dessa recipienter för att förbättra miljö kvalitetsnormernas status. Uppströms i Döderhultsbäcken, väster om planområdet kommer åtgärder att genomföras vid den sk "Snötippen" och nedströms kommer åtgärder att genomföras vid det sk "Ägget" samt vid bäckens utlopp i Inre hamnen. Med dessa åtgärder bedöms inte planförslaget påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.



Grön markering - 30% infiltrationsyta



Översiktskarta

El, avfall och värme

Planområdet är anslutet till befintliga nät som drifas av Oskarshamn Energi AB.

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretsloppsydosts renhållningsföreskrifter. Det gäller

bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dylikt.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omvandlingen av området kan komma att innebära en utbyggnad och att ledningar måste flyttas, vilket bekostas av berörd fastighetsägare eller exploitören.

PLANFÖRSLAGET I TEXT

Idag reglerar gällande detaljplan (A3769) området endast för skoländamål, till en högsta byggnadshöjd på 10 meter.

Byggnadshöjden regleras efter befintlig byggnad och plankartan förses med en nockhöjd på +32 meter över nollplanet, detta för att en eventuell ny byggnad inte ska bli överordnad den befintliga.

Den nya detaljplanen görs flexibel med syftet att möjliggöra för bostäder, skola, vård, kontor samt tillfällig vistelse och centrumändamål.

Bostäder (B):

Bostäder är en användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.

Centrum (C):

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för samlingslokaler och polisstation.

Vård (D):

Vård är en bestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat.

Kontor (K):

Användningen kontor används för områden för

kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Tillfällig vistelse (O):

Användningen tillfällig vistelse är en bestämmelse som tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Tillfällig vistelse innefattar en rad olika typer av verksamheter som exempelvis hotell, motell, vandrarhem och pensionat.

Skola (S):

Skola är en användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedd för skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

e_1 : Största byggnadsarean i % av fastighetsarean. Idag är ca 21 % bebyggt på fastigheten, dvs ca 685 kvm.

e_2 - Högsta höjdnivå för underkant takfot +28 meter över nollplanet, gäller ej takkupor och fläkttrum.

e_3 - Komplementbyggnader och mindre uthus får ha en nockhöjd på max 6 meter.

e_4 - Tak med nockhöjd om max + 34 meter över nollplanet gäller för del av vindsplan/fläkttrum/tekniktrum om högst 130 kvm bruttoarea

k_1 - Byggnadens ursprungliga exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas, även vid om- och tillbyggnader, vad gäller proportioner, fasadutformning, takutformning, material, detaljeringsnivå och traditionell färgsättning. Utförande och form av fönster och fönsterdörrar ska bibehållas.

f_1 - Ny bebyggelse ska ges en exteriör utformning som är anpassad och tar hänsyn till de proportioner, fasadutformning, takutformning,

material och detaljeringsnivå som finns bland bebyggelsen längs Fridhemsgatan.

f₂ - Balkonger och entréer ska ges en utformning som är väl anpassad och tar hänsyn till byggnadens karaktär och byggnadsstil vad gäller placering, storlek, symmetri, proportioner, material, detaljutförande och färgsättning. Balkonger och entréer ska placeras inom mark för den egna fastigheten och får inte placeras över mark avsedd för gatuändamål.

f₃ - Tak ska utformas som sadeltak och/eller valmat tak med lägsta lutning om 18 °. Takkupor undantags.

f₄ - Passage/länk som placeras på korsmark mellan byggnaderna på fastigheten ska ges en utformning som exteriört synliggör den äldre byggnadens ursprungliga fasad och volym. Tak tillhörande passage/länk får utformas som låglutande med ett anpassat utförande.

f₅ - Gavelspetsar med placering över takfotsnivå får inte förekomma längs med byggnadens fasad mot söder. Takkupor undantags.

f₆ - Fasad med sockel i mörkare kontrasterande färg. Fasad i ljusare kontrasterande färg.

b₁ - Minst 30% av fastighetsarean ska möjliggöra omhändertagande/infiltration av dagvatten

b₂ - Parkeringsgarage får anläggas i källarplan och i markplan

b₃ - Uteplatser ska placeras norr om byggnaderna.

Balkonger kan placeras i söder på byggnaderna men ska då kompletteras med uteplats norr om byggnaderna.

b₄ : Skolbyggnad ska placeras längs med hela södra planområdet och för de sträckor som inte täcks av byggnad ska bullerskärm uppföras.

n₁ : Marken får inte hårdgöras

n₂ : Endast 50 % av marken inom egenskapsområdet får hårdgöras

n₃ : Endast 10 % av marken inom egenskapsområdet får hårdgöras

p₁ - Teknikrum på vindplan ska placeras med utsida yttervägg om minst 5.0 meters förskjutning/indrag i förhållande till underliggande vånings fasadliv mot söder.

r₁ - Byggnad får inte rivas

Genomförandetiden är 5 år.

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad. (Prickmark gäller 6 meter från fastigetsgräns i väster.)

Kryssmark: Marken får endast förses med mindre byggnader, så som förråd, garage och uthus samt passage/länk mellan byggnaderna på fastigheten . (Hela östra delen av fastigheten är bealgt med kryssmark, endast området där befintlig byggnad är placerad är fri från regleringen.)



Röd linje: Visar föreslagen fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDE

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samråd	mars 2021
Granskning	oktober 2021
Antagande	februari 2022

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

Byggande inom kvartersmark betecknad med B (bostäder), C (centrum, K (kontor) och O (tillfällig vistelse) avses ske i enskild regi.

Byggande inom kvartersmark betecknad med D (vård) och S (skola) kan ske i enskild, Landstingets eller kommunens regi. Huvudmannaskapet kan även vara delat.

Ingen allmänplats mark finns utlagd i detaljplanen.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Oskarshamns kommun som innebär att bolaget står för alla kostnader i samband med upprättandet av denna detaljplan.

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behöva upprättas. Detaljplanen ger förutsättningar till ny fastighetsbildning inom Norrtorn 87 på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Detaljplanen gör det möjligt för framtida avstyckning.

Fastighetskonsekvenser

På enskilt initiativ kan framtida avstyckningar komma att ske inom planområdet.

Markägoförhållanden inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastighet:

- Norrtorn 87 vilken är i enskild ägo.
- Del av Norrtorn 81 vilken är i enskild ägo.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns kommun vilket innebär att vatten- och avloppsledningar ska anslutas till Oskarshamns kommuns vatten- och avloppsnät.

Då planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA ansvarar Oskars-

hamn kommun även för anläggande, skötsel och underhåll av kommande dagvattenåtgärder vid Döderhultsbäcken och Inre hamnen.

Energi och tele

Planområdet är anslutet till befintligt elnät som ägs av Oskarshamn Energi Nät AB. Ledningshavaren ska kontaktas vid genomförande av detaljplanen.

Avfallshandtering ska ske i enlighet med Kretsloppsydosts renhållningsföreskrifter.

Parkeringsanläggning

Parkeringsplatser får endast finnas inom kvartersmarken i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnad finansieras via planavtal:

Plankostnadsavtal 115 000 kr

I övrigt föranleder inte detaljplanen några ytterligare inkomster eller utgifter för Oskarshamns kommun.

Framtida förrättningar initieras och bekostas av fastighetsägare av fastighet Norrtorn 87.

Planavgift

Ingen planavgift vid bygglovsansökan

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna i den kommunala planeringen. En utveckling med bostäder och verksamheter avses ske i stadens centrala delar.

Planen möjliggör för en utveckling av ett område i centrumnära läge med goda kommunikationer. Här skapas utrymme för bostäder samt verksamheter i form av tex skola, vård, kontor, samlingslokal och tillfällig vistelse.

Detaljplanen möjliggör för 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 dessa kan nyttjas.

Planförslaget kan innebära ett ökat parkeringsbehov på platsen. Parkering ska lösas inom planområdet.

Fastigheten består av 3315 kvm och idag är ca 665 kvm bebyggt, dvs ca 20 %. I den nya detaljplanen tillåts en byggnadsarea på 35 % av fastigheten vilket innebär att ytterligare ca 500 kvm tillåts att bebyggas på fastigheten, största byggnadsarea blir då ca 1160 kvm.

Då planen görs mer flexibel kan byggnadsarean komma att öka på platsen. Dock reglerar inte gällande detaljplan någon maximal byggnadsarea vilket innebär att skalan och utsikterna redan idag kan förändras mot dagens byggnation.

Balkonger kan placeras i söder på byggnaderna om dessa uteplatser kompletteras med en ”tyst” uteplats norr om byggnaden där rekommenderade bullervärden inte överstigs.

