

Uppdragsbeslut	2011-08-24
Samrådsbeslut	2011-08-24
Granskningsbeslut	2013-03-12
Antagande	2013-09-09
Laga kraft	2014-05-22

Detaljplan för fastigheten Gripen 20 och del av Oskarshamn 3:1, "Mejeriplan"

Centralorten, Oskarshamn kommun

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad juli 2012, reviderad juni 2013

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Detaljplanen omfattar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1, Gestaltningssprogram
- Bilaga 2, Trafikbullerutredning samt tilläggs-PM
- Bilaga 3, Parkeringsutredning
- Bilaga 4, Behovsbedömning
- Bilaga 5, Barnchecklista

Planens syfte

Syftet med planuppdraget är att pröva förutsättningarna för att skapa nytt flerbostadshus med hälsocentral och tandläkarmottagning i nedersta våningsplanen. Planen möjliggör för bostäder med verksamheter knutna till vård, handel och kontor i de tre nedersta våningsplanen inom fastigheten Gripen 20, f.d. mejeritomten, i centrala Oskarshamn.

Läge och areal



Planområdet, som ligger centralt i Oskarshamns stad, omfattar en area av cirka 6900 m².

Området avgränsas av Köpmangatan, Källgatan, Lilla Köpmangatan och fastigheterna Gripen 19 och 21.

Markägarförhållanden

Oskarshamns kommun är markägare inom hela planområdet.

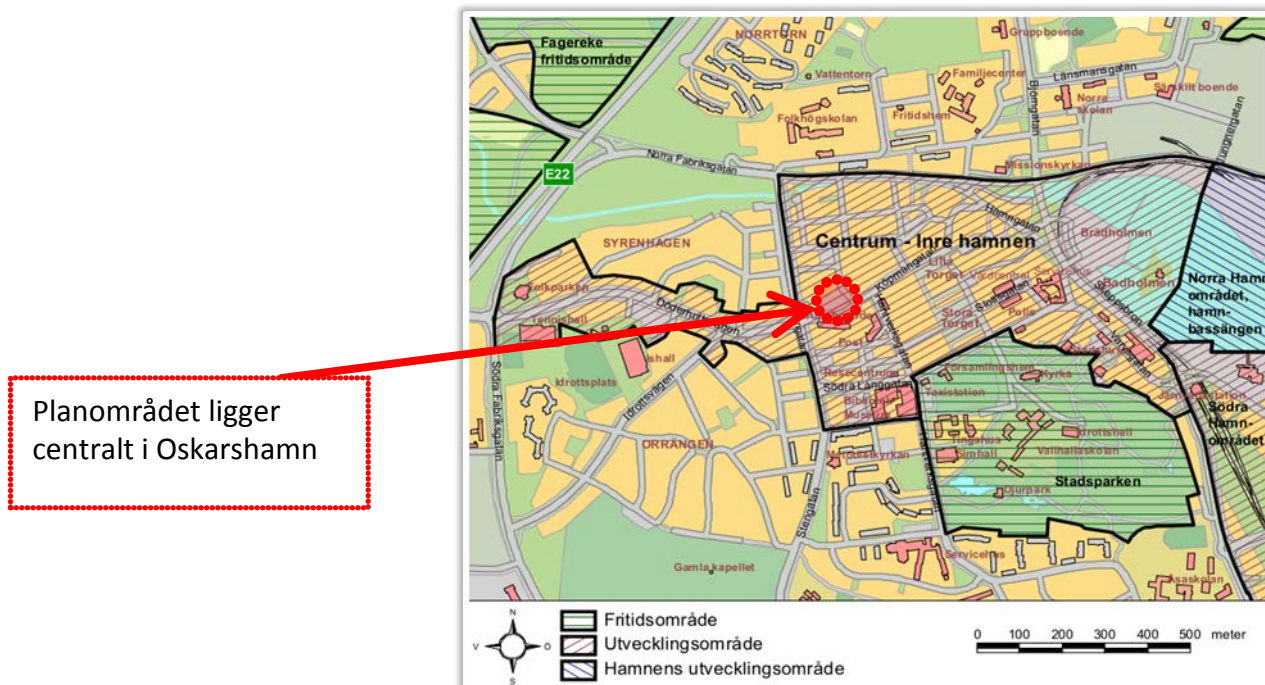
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Oskarshamns översiktsplan från 2000 ligger planområdet inom Centrum området.

Översiktsplanen säger att ny detaljplan skall upprättas vid följande fall:

- Ny bebyggelse eller ny anläggning på rivningstomt.
- Ny bebyggelse som till form och/eller innehåll avviker från befintliga byggnader som ska ersättas.
- Ny bebyggelse eller nya anläggningar med betydande påverkan på omgivning.
- Väsentliga regleringar av trafiken.



Gällande översiktsplan för centralorten Oskarhamn

I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad som är under framtagande är strategin för bostadsbebyggelse i staden förtätning. Förtätning, eller komplettering i den befintliga bebyggelsestrukturen i staden, har identifierats som rätt väg för en hållbar samhällsbyggnad. I den fördjupade översiktsplanen pekas Mejeriplan ut som en lucka i stadsbilden som är lämplig att bebygga.

Detaljplaner

Fastigheten omfattas av gällande stadsplan från 1914.

Övriga kommunala beslut

Oskarshamns kommuns samhällsbyggnadsnämnd tog 2011-08-24 beslut om att upprätta ny detaljplan för fastigheten Gripen 20

– Mejeriplan. Detta för att möjliggöra utveckling för bostäder, handel, kontor och vårdändamål centralt i staden.

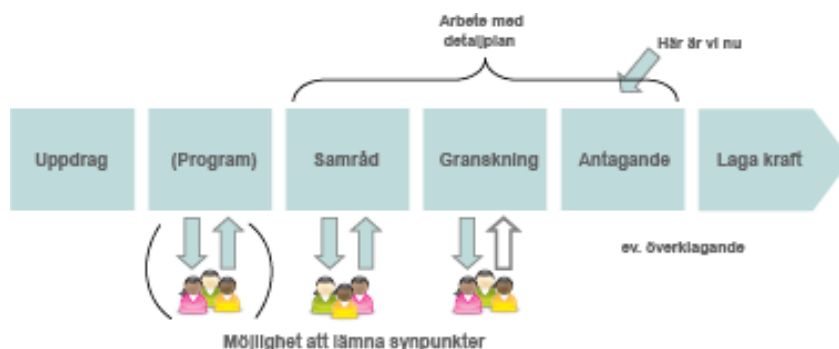
Bostadsförsörjningsprogram

Oskarshamns kommun har under 2011 tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram – *Bostadsförsörjningsprogram för Oskarshamns kommun, med sikte på 2030*. Programmet antogs av Oskarshamns kommunfullmäktige 2011-12-12.

I bostadsförsörjningsprogrammet lyfts bl.a. fram att det är viktigt att skapa utrymme för bostäder i centrala staden och att det är viktigt att en omDisposition sker så att central mark som idag används för volymhandel, industriändamål, lager o.d. istället kan användas till bostäder. Man lyfter även att utöver omDisposition bör även förtätning kunna ske i centrala Oskarshamn. Mejeriplan är ett bra exempel på en förtätning i centrala staden.

Planprocessen och Planförfarandet

Planprocessen inleds när en begäran från en intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. Kommunen kan också ta initiativet att själv göra en ny detaljplan.



Under samrådsskedet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan. Förslaget ska bestå av en plankarta med tillhörande bestämmelser. Till plankartan ska det finnas en planbeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att man ska kunna tolka och genomföra planen. Resultatet av samrådet kring planförslaget redovisar kommunen sedan i en samrådsredogörelse.

När eventuella justeringar efter samrådet har gjorts ställs planen ut för granskning under minst 3 veckor. Resultatet av granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande. Efter eventuella justeringar kan planen antas av Kommunfullmäktige efter godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och

samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

Detaljplan för fastigheten Gripen 20 och del av Oskarshamn 3:1.– Mejeriplan – drivs enligt ett s.k. normalt planförfarande, vilket innebär att ett granskningsskede ska genomföras efter samrådsskedet.

Planprogram	Då planen omfattar ett förtätningsprojekt i centrala staden och som är förenlig med översiktsplanens intentioner och i linje med vad bostadsförsörjningsprogrammet säger så bedöms ett program inte vara nödvändigt.
Riksintressen	Planområdet ligger ej inom område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap MB.
Strandskydd	Planområdet omfattas ej av strandskydd.
Behovsbedömning	Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB- förordningens tredje och fjärde bilaga samt enligt 4 kap 34§ plan- och bygglagen (PBL) (MKB- förordningens andra bilaga). Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig. Behovsbedömningens ställningstagande motiveras enligt följande: Detaljplanen bedöms inverka positivt på Oskarshamns stadskärna. En parkeringsyta i centrum förtätas och bidrar till en förbättrad stadsmässighet och ett ökat utbud av service och bostäder. För närboende kan förändringen upplevas som en försämring. Ett gestaltungsprogram har upprättats där bl.a. byggnadsvolymer/höjder, fasadutformningar och entréer samt sol/skuggförhållande behandlas. Solstudien visar på att befintlig bostadsbebyggelse inte kommer att påverkas av väsentligt försämrade sol- och ljusförhållanden. Parkeringssituationen förändras. En central allmän parkering med 87 parkeringsplatser försvinner. En parkeringsutredning har tagits fram som visar på att parkeringsbehovet för stadskärnan uppfylls även om parkeringen på Gripen 20 tas bort. Utredningen rekommenderar att nya platser tillförs på nuvarande resecentrum. Trafikvolymen i sin helhet bedöms inte öka. En ökning av varutransporter samt inte akuta ambulanstransporter sker. En omgestaltning av Köpmangatan bedöms ge en säkrare trafikmiljö.

Den nya föreslagna byggnaden ger visst reflektionsbuller men verkar också avskärmande på omkringliggande fastigheter. En sänkning av hastigheten från dagens 50 km/h till 40 km/h förbättrar bullersituationen inom hela planområdet och för angränsande bebyggelse.

Detaljplanens genomförande bedöms positivt inverka på att uppnå miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst då andelen grönyta kommer att öka inom fastigheten och trafiken bedöms minska.

Behovsbedömningen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret Oskarshamns kommun.

Miljö och hälsa

Trafikbuller

Då projektet är ett förtätningsprojekt i centrala Oskarshamn kommer de föreslagna bostäderna påverkas av trafikbuller från framförallt Köpmangatan och Stengatan. Det är viktigt att man ur god boendemiljösynpunkt planerar bostäderna så att alla lägenheter får tillgång till tyst sida. Bullerberäkningar har även gjorts för att visa på eventuellt reflektionsbuller från den föreslagna bebyggelsen till befintliga kringliggande fastigheter. (se bilaga 2, Trafikbullerutredning, samt planbeskrivning s. 15)

Byggnader ska anläggas så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås.

För barns bästa

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-12 skall ”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 planändren.

Det bedöms positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv att stadskärnan förtätas med service och boende. Då fastigheten idag bidrar till att trafik söker sig till området för parkering kan det vara till följd av detaljplanens genomförande att trafiken minskar. En omgestaltning av Köpmangatan inom planområdet föreslås med en utformning som smalnar av gatan, har en separerad gång- och cykelväg och med en ny upphöjd gångpassage som gör övergång för gångtrafikanter säkrare. Direkt öster om planområdet ska fortsättningen av Köpmangatan på sikt byggas om till gångfartsgata. Trafikmiljön bedöms i sin helhet bli säkrare för barn och ungdomar som går och cyklar genom området.

Barn och unga kommer att få delta i planprocessens samrådsskede via ungdomsrådet och barn- och utbildningsnämnden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag ingen natur eller vegetation för utevistelse eller rekreation. Området används idag som parkeringsplats i centrala staden. En kil med grönska finns på fastighetens norra del mot fastigheterna Gripen 19 och Gripen 21.

Planens riktlinjer

Planen innebär att man bebygger hela den befintliga parkeringen.

De framtida boende inom kvarteret kommer att få en grön innegård mot fastigheterna Gripen 19 och 21, avskilt från trafiken på Köpmangatan. Vegetationsridå/mur/plank eller liknande ska finnas mot de angränsade fastigheterna Gripen 19 och 21.

Totalt sett kommer planen medföra att andelen grönt inom fastigheten ökar.

Geotekniska förhållanden

Geo & Markkonsult har på uppdrag av Aptare Fastigheter AB utfört en inledande översiktlig geoteknisk utredning inom kv. Gripen 20.

Inom planområdet är grundläggningsförhållandena goda. Fast berg har påträffats vid 2 av 3 av provgropsgrävningarna på ca 06-1,2 meter under markytan. I provgrop 3 överlagras berget av diverse okontrollerad fyllning av asfalt, grus mylla mm.

Inom delar med okontrollerad fyllning erfordras utgrävning och uppfyllning med bärkraftig friktionsjord eller bergkross.

Man har även i samband med den geotekniska undersökningen gjort provtagning av asfalten inom planområdet, detta för att utreda om den innehåller stenkoltjära. Utförda analyser visar att asfaltens innehåll av PAH ligger mycket under riktvärdena som anges i Vägverkets rapport "Hantering av tjärhaltig beläggning" Publikation 2004:90. Detta innebär att man kan återanvända beläggningen inom området både som slitlager och som bärlager.

<i>Planens riktlinjer</i>	När byggnadernas läge och utformning har fastställts bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att klargöra bergnivåer samt den okontrollerade fyllningens utbredning samt egenskaperna av eventuella jordlager ovan bergytan.
Miljöteknisk markundersökning	En översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten Gripen 20 har tagits fram. Detta för att öka kunskapen om fastighetens eventuella föroreningsituation. Undersökningen sammanfattas kort nedan. Fyllnadsmassorna i området innehåller halter av PAH, alifater och zink som överstiger det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Utbredningen av de förorenade fyllnadsmassorna har inte utretts i detalj. Inför en byggnation och urschaktning av de fyllnadsmassor som finns på fastigheten rekommenderar undersökningen att en detaljerad provtagning utförs för att underlätta masshanteringen och logistiken inom området. Utifrån utförda porluftsmätningar är det inget som visar på förekomst av klorerade alifater inom det undersökta området. Undersökningen bedömer att det inte finns skäl att ytterligare undersöka eventuell förekomst av klorerade alifater. Förorenade schaktmassor som avlägsnas i samband med eventuell schaktning bör föras till godkänd mottagningsplats. Eventuella efterbehandlingsåtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten har dock rätt att kräva ytterligare åtgärder, om det anses skäligt.
<i>Planens riktlinjer</i>	Marklov eller bygglov får ej ges inom planområdet förrän sanering av mark utförts enligt tillsynsmyndighetens beslut.
Radon	Planområdet ligger inom område med förhöjda radonnivåer.
<i>Planens riktlinjer</i>	Bebyggelse ska uppföras radonskyddad. Detta görs till exempel genom att lägga slangar under grundplattan som sedan, om problem uppstår, kopplas till en fläktanordning som kan ventilerar bort eventuell radonhaltig luft.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Planens riktlinjer	Anmälningsplikt 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 fortsätta.
--------------------	--

Bebyggelseområden

Bostäder	Planområdet är ej bebyggt. Idag är planområdet en centralt belägen markparkering.
----------	---

Planens riktlinjer	Kvarteret får beteckningen BDHK, bostäder med möjlighet till verksamheter knutna till vårdändamål, handel och kontor i de tre nedersta våningsplanen. I markplan/källarplan får parkeringsgarage byggas. Förslaget omfattas av flerbostadshus med verksamhet knuten till vårdändamål i de tre nedersta våningsplanen. Våningsantal ut mot Källgatan och Köpmangatan varierar mellan 4 och 7 våningar. Detta för att få en variation i fasaden, stadsmässighet och upplevelsen om att det är olika husvolymer. Tomtmarken lutar ca en våning från väster till öster. Det betyder att garageplanet nås från gatuplan i öster från Källgatan och ligger helt under mark i väster. I det sydöstra hörnet, närmast stadens centrum, förläggs lokaler för kommersiella verksamheter i gatuplan. Från entrén mot Köpmangatan nås Hälsocentralen en halvtrappa upp och Folktandvården ytterligare en trappa upp. Ambulansintag placeras på gaveln mot väster. Bostadsentréerna är separata och orienteras mot söder/Köpmangatan och öster/Källgatan. Balkonger riktas ut från kvarteret utmed Köpmangatan och Stengatan, i övrigt in mot gården. Uteplatser finns endast in mot gården skyddade från biltrafiken på Köpmangatan och Källgatan. Vegetationsridå/mur/plank eller liknande ska finnas mot de angränsande fastigheter, Gripen 19 och 21, på gården.
--------------------	--



Kv. Gripen20: Nytt föreslaget flerbostadshus. Illustrerat av Arkitekthuset.

För att säkerställa att det nya kvarteret ges en gestaltning som stämmer överens med stadens ambitioner och för att belysa de gestaltningsmässiga frågor som diskuterats under planprocessen har planhandlingarna kompletterats med ett gestaltungsprogram.

Gestaltungsprogrammet som Oskarshamns kommun och byggherren gemensamt tagit fram ska fungera som utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning för nybyggnad.

Gestaltungsprogrammet omfattar Kv. Gripen 20 och behandlar byggnadernas utformning och markens anordnande. Gestaltungsprogrammet finns tillgängligt som bilaga till planhandlingarna.



Kv. Gripen 20: Fågelperspektiv över nytt flerbostadshus sett från väster, Stengatan. Illustrerat av Arkitekthuset.



Kv. Gripen 20: Fågelperspektiv över nytt flerbostadshus sett från sydöst. Köpmangatan. Illustrerat av Arkitekthuset.



Kv. Gripen 20: Fågelperspektiv över nytt flerbostadshus sett från norr. Illustrerat av Arkitekthuset.



Kv. Gripen 20: Perspektiv över nytt flerbostadshus sett från Köpmangatan.. Illustrerat av Arkitekthuset.



Perspektiv över nytt flerbostadshus sett från Köpmangatan. Illustrerat av Arkitekthuset.

I gestaltningsprogrammet har även solstudier redovisats för att kartlägga hur skuggbildningen från fastigheten påverkar omkringliggande befintliga fastigheter och gaturum. Solstudierna finns i bilaga 1, Gestaltningsprogrammet, och finns tillgängligt till planhandlingarna.

Verksamheter/service

Inom området finns idag inga verksamheter/service.

Planens riktlinjer

Detaljplanen möjliggör för etablering av verksamheter knutna till vård, handel och kontor på de tre nedersta våningsplanen.

Bebyggelsekultur och gestaltning

Kv. Gripen 20, även kallat Mejeriplan, har tidigare inhyst mejeriverksamhet. Oskarshamns Andelsmejeriförening bildades 1921. Vid den tiden var mejeriverksamheten inrymd i Castegrens färgeri vid Bryggeriplan. År 1931 byggdes mejeriet i kvarteret Gripen. I mejeriet fanns även en mjölkbutik. Ost och smör tillverkades vid Oskarshamns mejeri. Verksamheten upphörde i slutet av 1970-talet. Mejeriet revs 1981. Efter rivningen av

mejeriet har fastigheten fungerat som en allmän parkering, tanken var att det skulle vara tillfällig parkeringsyta och att fastigheten skulle bebyggas.



Köpmangatan mot öster. Kvarteret Gripen med Oskarshamn mejeri till vänster i bild.

Tillgänglighet

Ett handikappolitiskt program för Oskarshamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2002-01-14 (reviderat 2007). 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.

Planens riktlinjer

Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och kommunens handikappolitiska program rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven sker i första hand på den egna fastigheten.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet används idag som parkeringsplats och lämpar sig inte för lek och rekreation.

Planens riktlinjer

Planområdet ska bebyggas med bostäder och verksamhet knuten till vårdändamål.

De boende kommer att få tillgång till grön vistelseyta inom kvarteret. Gårdsytorna utformas så att de ger möjlighet till plantering av träd och buskar i förhöjda nivåer. Plats för lekplatser för de mindre barnen ska finnas på alla nivåer.

Gator och trafik

Gator/trafik/utfarter

Parkering/angöring

Gång- och cykel

Idag är planområdet en centralt belägen markparkering. In- och utfart sker från Källgatan samt utfart från Lilla Köpmangatan. Del av Köpmangatan och del av Källgatan ingår i planområdet. Gång- och cykelbana finns längs Köpmangatan.

Planens riktlinjer

I markplan/källarplan får parkeringsgarage byggas, vilket ska försörja fastighetens behov. In- och utfart från garageplan kommer att ske via Källgatan.

Ambulanstrafik och varutransporter till hälsocentralen kommer att angöra via Lilla Köpmangatan.

Ambulansintag

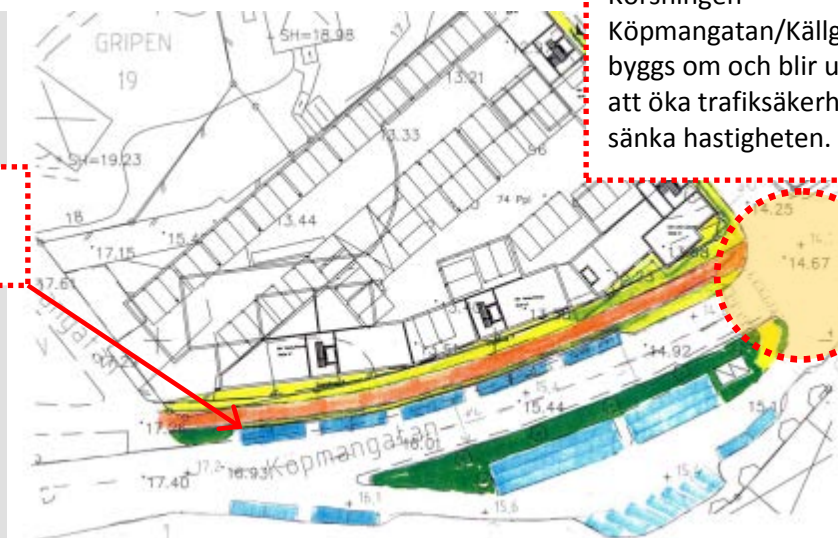
In-/utfart garage



Kv. Gripen 20: Ny kvartersutformning. Norrläge uppåt i bild. Illustrerat av Arkitekthuset.

En omgestaltning av Köpmangatan inom planområdet föreslås. Tillkommande kantstensparkeringar och utformning smalnar av gatan samt gör den mer stadsmässig (se skiss nedan). Nya cykelparkeringar ska tillkomma i anslutning till entrén till Hälsocentralen.

Nya kantparkeringar längs Köpmangatan



Korsningen Köpmangatan/Källgatan byggs om och blir upphöjd för att öka trafiksäkerheten och sänka hastigheten.

Köpmangatan. Utformning. Norrläge uppåt i bild. Orange linje visar läge på cykelbana, gul linje visar gångbana.

En parkeringsutredning har tagits fram som visar på konsekvenserna av att besöksparkeringen tas bort samt om eventuella åtgärder behöver vidtas för att tillgodose parkeringsbehovet för centrum (se bilaga 3, Parkeringsutredning för Oskarshamns centrum). I parkeringsutredningens slutsatser och rekommendationer står följande:

Bilplatserna på Mejeriplan fungerar väsentligt som korttidsparkering vid inköp i centrum. De upplevs sannolikt som mycket lättfunna och praktiska särskilt för kunder västerifrån. De har dock inte en påtaglig annorlunda funktion än bilplatserna på Stora Torg eller vad andra platser i centrum kan antas ha.

Scenario 2, dvs. att bilplatserna på Mejeriplan tas bort utan att ersättas samt att antalet bilplatser på Stora Torg på sikt halveras är möjligt att genomföra. För att kompensera att de lättfunna bilplatserna på Mejeriplan försvinner och motverka obalans i bilplatstillgången rekommenderas dock scenario 1, dvs. ett tillskott på ca 100 bilplatser på nuvarande busstorg när bussarna flyttas till det nya resecentrat vid järnvägsstationen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Oskarshamns stad. Ingen kollektivtrafik trafikerar Köpmangatan vid planområdet idag. Hållplats Resecentrum ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Planens riktlinjer	Hållplats för kollektivtrafiken bör finnas i anslutning till entrén för hälsocentralen. En översyn av kollektivtrafiken i centrum kommer att påbörjas då nuvarande resecentrum planeras att flyttas till järnvägsstationen och ersättas av en storbusshållplats.
Hälsa och säkerhet /Störningar	Räddningstjänstens insatstid till planområdet beräknas vara mindre än 10 minuter.

Trafikbuller

Soundcon har gjort en trafikbullerutredning daterad 2012-06-11. Soundcon har även gjort ett tilläggs-PM med kompletterande bullerberäkningar daterad 2012-10-12 för att visa på eventuellt ökade bullernivåer från reflektionsbuller på befintliga kringliggande fastigheter. Trafikbullerutredningen och tilläggs-PM finns att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna. En kort sammanfattning följer nedan.

Trafikbullerutredning

Trafikbullerutredningen (för ny föreslagen bebyggelse) visar att man överskrider riktvärdet 55 dBA på dygnsekvivalent ljudnivå vid ett flertal fasader ut mot gatorna. Inga ekvivalenta nivåer överstiger 65 dBA.

De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger således riktvärdet på 55 dBA vid de planerade lägenheterna. För att möjliggöra bostadsbebyggelse längs dessa gator skall således en bedömning av bostädernas lämplighet och möjligheten till eventuella avsteg från riktvärden med hänsyn till trafikbuller göras. För mer vägledning kring dessa frågor hänvisas till Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen - Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg - och spårtrafik".

För att avsteg från riktvärdena skall kunna medges anges i rådet bl.a. att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45 – 50 dBA vid fasad) vid hälften av bostadsrummen.

Med föreslagna skärmlösningar och planlösningar kan man erhålla en luddämpad sida för hälften av bostadsrummen för samtliga bostäder.

Avseende maximala ljudnivåer så kan man för de bostäder där ljudnivån överstiger 70 dBA anordna en gemensam skyddad uteplats på gård som ej överstiger riktvärdet.

Riktvärden för trafikbuller inomhus kan nås genom korrekt utförd dimensionering av fasader, fönster och eventuella uteluftdon.

PM – kompletterande beräkningar, trafikbuller

Trafikbullerberäkningarna i PM har utförts med samma förutsättningar som i föregående rapport. Det gjordes även beräkningar på en hastighetssänkning från 50 km/h till 40 km/h längs Köpmangatan. PM med kompletterande beräkningar finns att läsa i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

Trafikbullerberäkningarna för Köpmangatan och Källgatan, där fasadreflektioner inkluderas från den föreslagna bebyggelsen, visar att för husen söder om Köpmangatan (fastigheterna Pilen 3 samt Pilen 11) stiger ekvivalentnivåerna (de maximala påverkas inte) vid fasad med 0,5 – 0,8 dBA. Alla lägenheter, med fönster åt Köpmangatan, i fastigheten Pilen 3 är genomgående. I fastigheten Pilen 11 finns det tio stycken enrumslägenheter ut mot Köpmangatan som ej är genomgående. De har dock inglasad balkong.

För husen öster om Källgatan sjunker nivåerna vid fasad med 0 – 2 dBA med det nya föreslagna huset (föreslagen bebyggelse skärmar mot Köpmangatan).

Beräkningarna i PM visar att en hastighetssänkning från dagens 50 km/h till 40 km/h på Köpmangatan resulterar i en sänkning av den ekvivalenta ljudnivån på 2 dBA vid fasader mot denna gata, även med ny bebyggelse inom fastigheten Gripen 20. En sänkning av hastigheten skulle inte bara bidra till en säkrare stadstrafik och gatumiljö utan även ge bättre boendemiljö och stadsmiljö.

Då fastigheten idag bidrar till att trafik söker sig till området för parkering kan det vara till följd av detaljplanens genomförande att trafiken minskar. Det finns även planer på att omvandla förlängningen av Köpmangatan till en gångfartsgata (Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad, del 1, Granskningshandling). Trafik som inte har sin direkta målpunkt längs gatan eller mitt i stadskärnan bedöms därav minska, vilket ytterligare skulle bidra till en bättre stads- och bullermiljö för de boende kring Köpmangatan samt de som vistas i staden. Hantverkargatan kommer på sikt stängas av för genomfartstrafik vilket kommer bidra till minskad trafik förbi planområdet. Åtgärder gällande gångfartsgator i centrum behandlas i Stadsmiljöprogram för Oskarshamns centrum, godkänt i Oskarshamns kommunstyrelse 2011-12-20. Årliga investeringsmedel fram till och med 2018 för åtgärder enligt

stadsmiljöprogrammet finns avsatt i kommunens årsbudget 2012, fastställd av kommunfullmäktige 2011-11-21.

Planens riktlinjer

Byggnader ska anläggas så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

VA- och dagvattenledningar finns i angränsande gator till Kv. Gripen 20.

Planens riktlinjer

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Grönytorna hjälper till att fördröja fastighetens dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Den vattenförekomst som är berörd enligt Vattenförvaltningsförordningen är Döderhultsbäcken (SE635201-153307) vilken är recipient för områdets dagvatten. Enligt VISS (januari 2013) har Döderhultsbäcken otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. I området finns ingen berörd grundvattenförekomst. Döderhultsbäckens avrinningsområde påverkar i sin tur Inre Oskarshamnsområdet (SE571552-162848).

Trafiken inom planområdet bedöms kunna minska på grund av att en allmän parkeringsyta försvinner samt omgestaltning av gaturum, och därmed inte generera mer utsläpp i dagvattnet. Totalt sett kommer planen också att medföra att andelen grönt inom fastigheten ökar.

Fastighetens dagvatten leds idag till befintliga dagvattenledningar i Källgatan. Dagvattnet kommer även efter projektets genomförande ledas till befintliga dagvattenledningar då lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ej är möjligt inom fastigheten. Andelen grönyta kommer öka inom fastigheten och på så sätt skapa en fördröjning till dagvattnet.

Sammantaget anses detaljplanens genomförande positivt inverka på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst.

El/värme

Elledningar finns i angränsande gator till Kv. Gripen 20.

Fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator.

<i>Planens riktlinjer</i>	Fastigheten ska anslutas till befintliga elledningar. Fjärrvärmeledningarna behöver byggas ut då kapaciteten är för låg i dagsläget. En ny transformatorstation kan komma att behövas. Ett E-område på plankartan säkerställer ett eventuellt behov och ska förläggas under mark i anslutning till garageplan.
---------------------------	---

Avfall	Planområdet omfattas av kommunens renhållningsordning. I Oskarshamns kommun finns 20 st. permanenta återvinningstationer samt ett par mobila stationer. Inom en radie om ca 1 km från planområdet finns tre stycken återvinningstationer, en i hamnen – Norra Strandgatan, en på parkeringen vid Ica Maxi samt en i Kikebo – Stengatan.
--------	---

<i>Planens riktlinjer</i>	Omhändertagandet av avfall skall ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning. Avfallshantering sker i miljörum på strategiskt valda platser för vårdverksamhet respektive boende. Gällande krav och riktlinjer om tillgänglighet ska uppnås. Sophantering från bostäderna hämtas i anslutning till garagedfart från Källgatan. Sophantering från Hälsocentralen hämtas i anslutning till ambulansintag från Lilla Köpmangatan. Sophantering från Tandläkarmottagningen hämtas i anslutning till garagedfart från Källgatan.
---------------------------	---

ADMINISTRATIVA FRÅGOR, KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.
Fastighetsplan	Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) A3920, Kv. Gripen, fastställd 1968-06-28, upphör att gälla.
Avtalsservitut	Det finns ett avtalsservitut bildat 1968-10-08 som belastar Gripen 20 till förmån för Gripen 21. Avtalsservitutet gäller utfartsväg till gata samt VA-ledningar. Då fastigheten Gripen 20 avses bebyggas behöver avtalsservitutet upphävas.

El-, vatten- och avloppsförsörjning samt utfart för fastigheten Gripen 21 ska säkerställas (se sidan 22).

Konsekvenser av planens genomförande

En förtätning med bostäder och verksamheter sker i stadens centrala delar. Ny hälsocentral, tandläkarmottagning och möjlighet till butikslokaler/kontor tillkommer och mindre hyresrätter bebyggs i centrala Oskarshamn.

En allmän parkeringsplats med 87 platser försvinner, ett mindre antal nya tillkommer längs Köpmangatan. En parkeringsutredning för Oskarshamns centrum har tagits fram som visar på att det finns ett bra underlag med parkeringsplatser men att ett tillskott på nuvarande resecentrum är att föredra när fastigheten Gripen 20 bebyggs.

Påverkan på kringliggande fastigheter:

Skuggpåverkan

Den föreslagna bebyggelsen kommer främst att påverka bebyggelse inom fastigheten Mercurius 17. Bostäderna i fastigheten är hyreslägenheter och alla lägenheter utom en lägenhet på vindsvåningen har fönster mot fler sidor än Källgatan (gatan mellan fastigheterna Mercurius 17 och Gripen 20). Mitt på den föreslagna huskroppen mot Källgatan på fastigheten Gripen 20 är byggnadens höjd sänkt för att öka solinstrålningen för befintlig fastighet på motsatt sida om gatan. Den föreslagna öppna gårdslösningen i norra delen inom kvarteret Gripen 20 bidrar till att minska skuggningen av angränsande privat tomtmark på fastigheterna Gripen 19 och 21.

Sammanfattningsvis innebär den nya bebyggelsen måttliga försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse och får anses normalt då en stad utvecklas och förtätas.

Trafikbuller

Trafikbullerberäkningarna för Köpmangatan och Källgatan, där fasadreflektioner inkluderas från den föreslagna bebyggelsen, visar att för husen söder om Köpmangatan (fastigheterna Pilen 3 samt Pilen 11) stiger ekvivalentnivåerna (de maximala påverkas inte) vid fasad med 0,5 – 0,8 dBA. För husen öster om Källgatan sjunker nivåerna vid fasad med 0 – 2 dBA med det nya föreslagna huset (föreslagen bebyggelse skärmar mot Köpmangatan).

Beräkningarna i PM visar att en hastighetssänkning från dagens 50 km/h till 40 km/h på Köpmangatan resulterar i en sänkning av den ekvivalenta ljudnivån på 2 dBA vid fasader mot denna gata,

även med ny bebyggelse inom fastigheten Gripen 20. En sänkning av hastigheten skulle inte bara bidra till en säkrare stadstrafik och gatumiljö utan även ge bättre boendemiljö och stadsmiljö.

Trafiken bedöms minska inom planområdet då en allmän parkeringsyta försvinner samt att förlängningen av Köpmangatan planeras göras om till gångfartsgata och Hantverksgatan stängas av för genomfartstrafik.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Planarbetet bedrivs enligt följande tidsplan: 2012 Augusti/September – Samråd 2013 Mars/April – Granskning Juni - Godkännande September – Antagande
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.
Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap	Byggandet inom kvartersmark, betecknat med BDHK på plankartan, avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för bostäder, vård, handel och kontor. I markplan/källarplan får

parkeringsgarage byggas.

Oskarshamns kommun ska vara huvudman för allmän plats enligt plankartan och betecknas med **LOKALGATA**.

Huvudmannaskapet innebär att kommunen ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel.

Avtal	Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen. Detta reglerar bland annat ansvars- och ekonomiska åtaganden mellan kommunen och exploatören som föranleds av detaljplanen.
Planavtal	Planavtal finns upprättat mellan exploatören och Oskarshamns kommun angående detaljplanens upprättande. Planavgift ska därmed inte tas ut vid kommunens bygglovhantering avseende berört exploateringsområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering	Gripen 20 ska enligt exploateringsavtal säljas till exploatören. Del av Gripen 20 kommer att regleras till kommunens exploateringsfastighet Oskarshamn 3:1 Exploatören bekostar den fastighetsbildning som erfordras för detaljplanens genomförande. Ansökan om fastighetsbildning initieras av Oskarshamns kommun.
Fastighetsplan	Fastighetsplan (f.d. tomtindelning) A3920, Kv. Gripen, fastställd 1968-06-28, upphör att gälla.
Avtalsservitut	Avtalsservitut bildat 1968-10-08 avses upphävas genom förrättning. Avtalsservitutet gäller utfartsväg till gata samt VA-ledningar som belastar Gripen 20 till förmån för Gripen 21. Kommunen ställer genom exploateringsavtalet krav på exploatören att vid ett genomförande av detaljplan för Gripen 20 säkerställa el-, vatten och avloppsförsörjning och utfart med nytt garage för fastigheten Gripen 21, samt att bekosta den lantmäteriförrättning som behöver genomföras. Garage kan ordnas direkt mot allmän gata med stöd av den detaljplan som gäller för fastigheten Gripen 21. Ny anslutningspunkt och ledningar till byggnad/er inom Gripen 21 ska anläggas. I och med att servitutet upphävs bör ett civilrättsligt avtal mellan berörda parter upprättas där nödvändiga åtgärder med anledning av upphävandet av servitutet fastställs. Alternativt får

ersättningsfrågan lösas i den lantmäteriförrättning som behöver genomföras för att upphäva servitutet.

Ovanstående åtgärder syftar till att säkerställa el-, vatten och avloppsförsörjningen samt utfart, inkluderat nytt garage, för fastigheten Gripen 21, vilket kan ske direkt mot allmän gata. Fastigheten Gripen 21 anses härmed även efter ett upphävande av avtalsservitutet vara lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Ett upphävande av servitutsförhållandet mellan Gripen 20 och 21 leder sammantaget till att en mer ändamålsenlig markanvändning vinnes och att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som upphävandet medför. Åtgärden är genomförbar enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen.

Allmän plats	Oskarshamns kommun äger marken som på plankartan är redovisad som allmän plats.
Ledningsrätt	Detaljplanen ger Oskarshamn Energi AB möjlighet att ansöka om ledningsrätt för transformatorstation inom fastigheten Gripen 20.
Ansökan om lantmäteriförrättning	Oskarshamn Energi AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för ledningsrätt för transformatorstation.
Tekniska frågor	
Utredningar	Utredningar som gjorts under planarbetet: • Trafikbullerutredning • PM, trafikbullerutredning, tilläggsberäkningar • Geoteknisk undersökning • Miljöteknisk markundersökning • Parkeringsutredning
Ytterligare utredningar	Utredningar som behöver göras med anledning av exploateringen i det fortsatta arbetet: • Kompletterande geoteknisk undersökning
Övrigt	För detaljplanens genomförande krävs utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen i Oskarshamns tätort.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Utgifter

Gatuombyggnad.....360 000 SEK
VA-omkoppling servisleddningar Kv. Gripen 21...100 000 SEK
Uppdimensionering av vattenledning samt utbyggnad av
brandpost i Lilla Köpmangatan.....150 000 SEK
Utbyggnad av brandpost Köpmangatan.....50.000 SEK

Inkomster

Försäljning av mark enligt avtal^{x)}
VA-anslutningsavgift (exkl. moms).....921 000 SEK
(enligt 2012-års taxa)

^{x)} Kostnader för mark med mera regleras i exploateringsavtal
mellan kommunen och exploitören.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av:

Maria Kromnow, WSP Samhällsbyggnad Östergötland

i samarbete med Samhällsbyggnadskontoret och Tekniska
kontoret, Oskarshamns kommun:

- Frida Kjäll, Samhällsbyggnadskontoret
- Pär Hansson, Samhällsbyggnadskontoret
- Stefan Sämfors, Tekniska kontoret
- Göran Landenius, Samhällsbyggnadskontoret
- Håkan Johansson, Samhällsbyggnadskontoret
- Jerry Svensson, Tekniska kontoret
- Arne Pettersson, Oskarshamn Energi AB
- Anders Engström, Oskarshamn Energi AB