

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Blåmesen 13 m.fl. fastigheter,
ICA Maxi

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av Enter Arkitektur för samhällsbyggnadskontoret november 2014,
reviderad maj 2015



Dnr SBN 2013/9

Uppdragsbeslut	2012-10-10
Samrådsbeslut	2014-12-09
Granskningsbeslut	2015-04-14
Antagande	2015-09-14
Laga kraft	2017-03-16

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Enter Arkitektur genom Sverker Björklund och Johan Lund i samarbete med samhällsbyggnadskontoret Oskarshamns kommun. Följande personer har medverkat i planarbetet för Oskarshamns kommun:

Oskarshamns kommun

Ida Aronsson	Planarkitekt
Christian Forsell	Planarkitekt
Ida Cronquist	Planarkitekt
Pär Hansson	Planchef
Bodil Liedberg Jönsson	Samhällsbyggnadschef

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	4
SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Riktlinjer	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	8
Riksintressen	9
Fornlämningar	9
Program för planområdet	9
Övriga kommunala program	9
Behovsbedömning av miljöpåverkan	9
Miljö och hälsa	10
Barnperspektivet	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	13
Natur	14
Bebyggelseområden	15
Friytor	16
Vattenområden	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	22
Sociala frågor	23
Administrativa frågor	23
GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	27

INLEDNING

ICA Maxi har inkommit med förfrågan om att upprätta en ny detaljplan för att utöka byggrätten på sin fastighet Blåmesen 13. Tillbyggnaden planeras preliminärt för ytterligare tre butikslokaler i ett plan, planen ger dock utrymme för utbyggnad i två plan med en sammanlagd bruttoarea av ca 3500 m². Detaljplanen utreder även möjligheten att förbättra trafiksituationen i området.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationsplan
- Volymstudie
- Sektioner 1 och 2
- Trafikutredning
- VA-utredning
- Bullerutredning
- Barnchecklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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 - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med enkelt eller normalt planförfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med normalt planförfarande 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 fyra 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

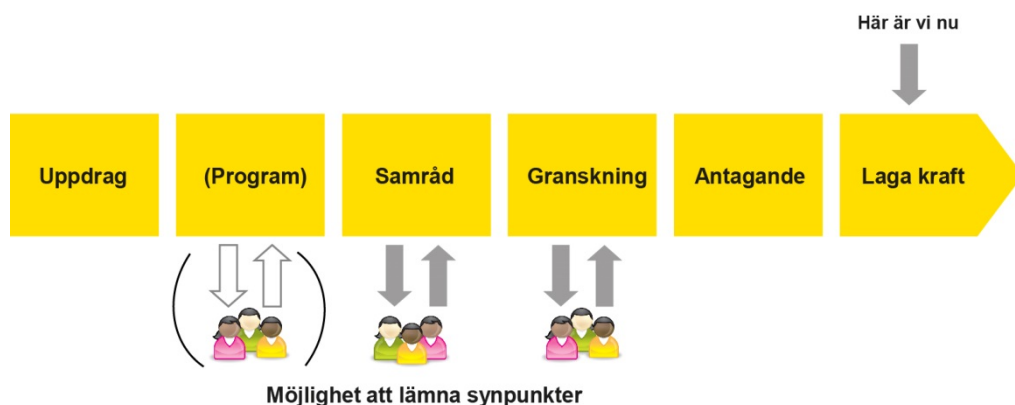
Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget allmänt tillgängligt för granskning under minst tre

INLEDNING

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 prövas sedan för godkännande av samhällsbyggnadsnämnden innan den går vidare till kommunfullmäktige för slutlig antagandeprövning. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter det att protokollet från kommunfullmäktige justerats.



SYFTE OCH OMFATTNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av befintligt handelsområde genom en utökad byggrätt för handel. Samtidigt syftar planen till att undanröja de brister som nuvarande trafiklösning medför för besökare till handelsområdet och för boende längs med Syrénvägen.

RIKTLINJER

Tillbyggnaden planeras preliminärt för ytterligare tre butikslokaler i ett plan, planen ger dock utrymme för utbyggnad i två plan med en sammanlagd bruttoarea av ca 3500 m². Tillbyggnad av en mindre del möjliggörs även i byggnadens sydöstra hörn med ca 150 m². Samtidigt legaliserar planen en påbyggnad för tekniska utrymmen på befintlig butikslokal samt möjliggör en utvidgning av denna. Befintlig och möjlig ny påbyggnad har en total bruttoarea på ca 500 m². Totalt innebär detta en byggrätt på ca 10 400 m² BTA.

LÄGE OCH AREAL Planområdet är beläget norr om Döderhultsvägen vid infarten till Oskarshamns centrum och omfattar totalt drygt 2.8 hektar fördelade på fyra fastigheter (se fastighetskarta) :

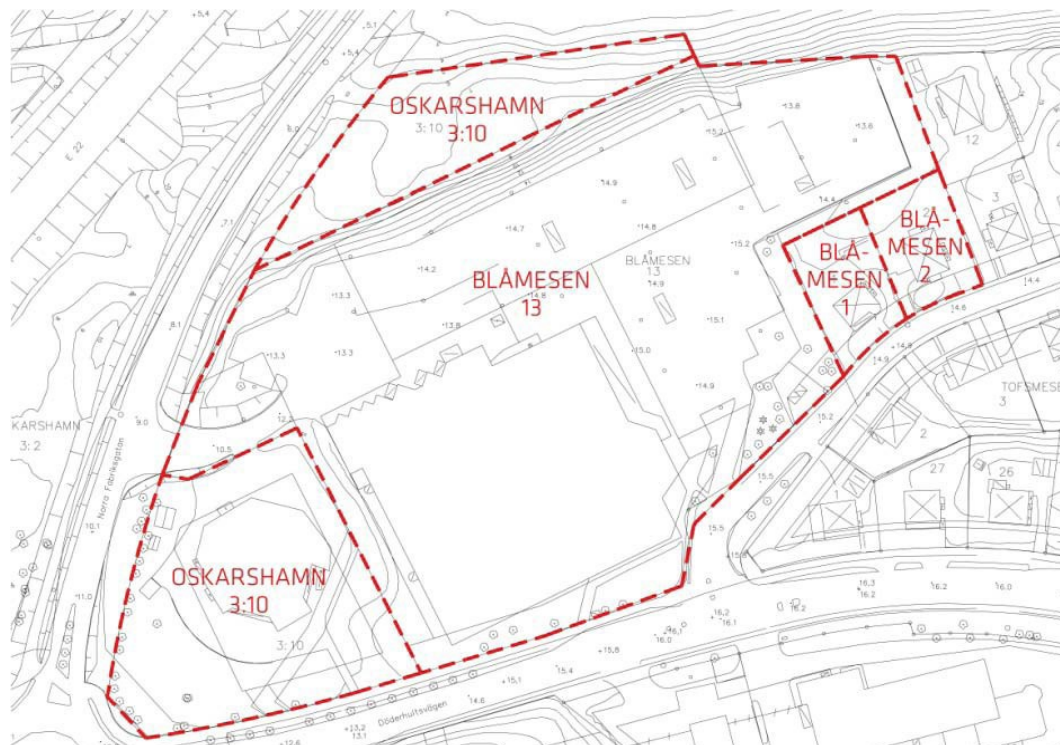
Blåmesen 13 23 485 m²

Del av Oskarshamn 3:10 2 930 m²

Blåmesen 1 och 2 1 912 m²

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fyra fastigheter. Blåmesen 13 som ägs av Fastica 44 AB, Blåmesen 1 och 2 av Adina i Oskarshamn AB Fastigheten Oskarshamn 3:10 ägs av Föreningen Folkets Hus i Oskarshamn. En liten del av fastigheten Oskarshamn 3:2 ingår i planområdet. Syrénvägen tillhör denna fastighet.



Fastigheter som ingår i planen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan 2000 antagen 2003-03-10.

Området behandlas i Kapitel 14 Centralorten, Centrum-Inre hamnen utan specifika anvisningar för detaljplanearbetet.

Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad, antagen 2014-02-10. Planen ersätter översiktsplanen för Oskarshamns stad, däribland aktuellt detaljplaneområde. Planen redovisar en ambition att skapa ett handelsområde kring mellersta trafikplatsen både som komplement till och del av stadskärnan. I planen anges att området norr om Syrénvägen även fortsättningsvis skall vara bostäder.

Döderhultsvägen bör ges en stadsmässig gestaltning som bjuder in till stadskärnan och gör det enkelt och attraktivt att röra sig mellan stadskärnan och mellersta trafikplatsen

DETALJPLANER

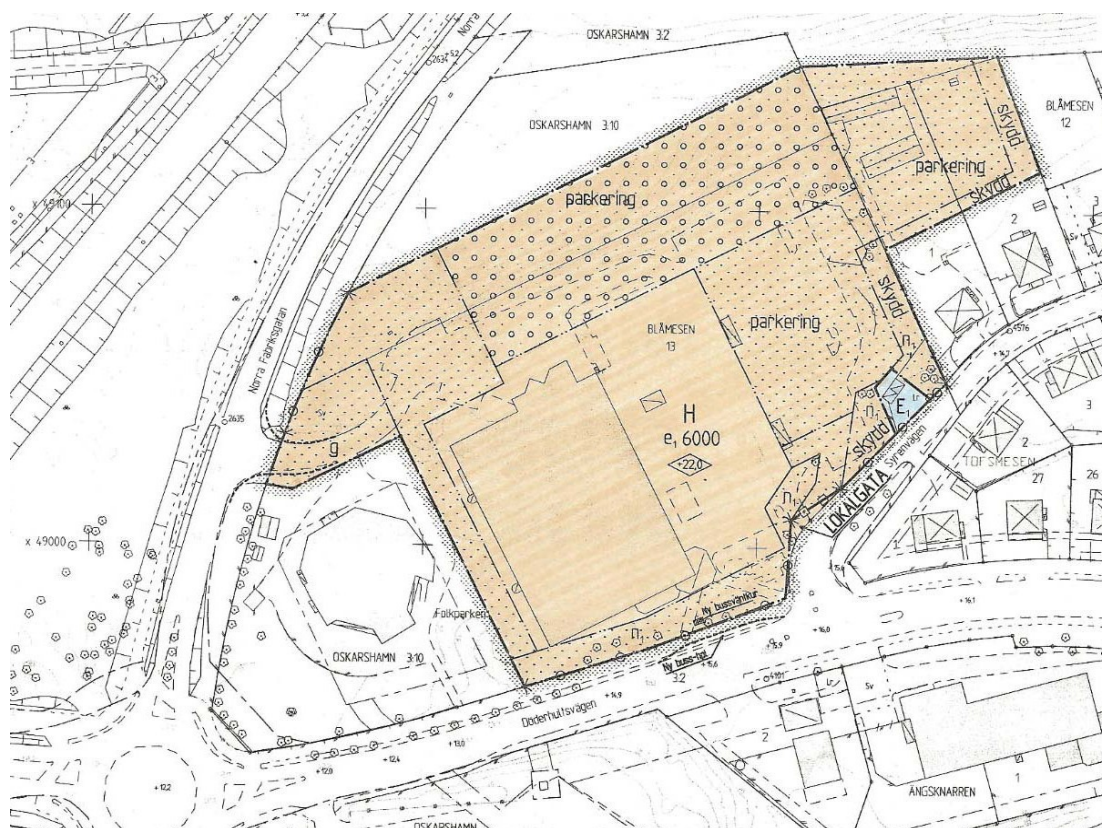
A 3614. Detaljplan för kv. Blåmesen. Fastställd 1965-04-30.

Denna plan anger bostadsändamål, friliggande villor, för fastigheterna Blåmesen 1 och 2, södra delarna. Dessa omfattas av nu aktuell planändring.

A 4870. Detaljplan för Oskarshamn 3:10 m.fl. fastigheter. Laga kraft 1992-08-20.

Denna plan anger dagligvaruhandel och parkering för fastigheten Blåmesen 13.

Byggrätten sträcker sig mot norr till cirka 16 meter från fastighetsgräns. För norra delen av fastigheten Oskarshamn 3:10 upphävs gällande detaljplan (området blir planlöst).



Gällande detaljplan för Blåmesen 13

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

A 4958. Detaljplan för Blåmesen 13 m.fl. fastigheter. Laga kraft 2005-04-25.

Planområdets gräns mot norr har flyttats. Från gränsen för byggrätt till fastighetsgräns är avståndet cirka 39 meter och för detta område ges möjlighet att ordna parkering i två plan. Enligt planen får infart enbart ske från Syrénvägen och utfart enbart mot Norra Fabriksgatan

En ny detaljplan för området antogs av kommunfullmäktige i Oskarshamn 2013-10-07. Den överklagades av närboende till Länsstyrelsen i Kalmar län som avslog överklagandet 2014-01-22. Efter ny överklagan upphävde 2014-09-05 Mark och miljödomstolen i Växjö den av kommunfullmäktige i Oskarshamn antagna planen. Denna plan har således aldrig vunnit laga kraft varför Detaljplan A 4958 fortfarande gäller.

STRANDSKYDD

Norr om planområdet rinner Döderhultsbäcken. Avståndet till bäcken från befintlig bebyggelse (villorna norr om Syrénvägen) är som minst knappt 40 meter och avståndet från planerad ny handelslokal cirka 45 meter. Inom befintligt handelsområde är strandskyddet upphävt i nu gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder emellertid automatiskt när en detaljplan ersätts eller upphävs. Det generella strandskyddet, 100 m, som nu återinträder, markeras på kartan nedan. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken i detaljplanen. Det bedöms finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c § att upphäva strandskyddet:

MB 7 kap. 18 c 1 § - område som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området där strandskyddet föreslås upphävas



Området med strandskydd markerat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

består idag av ett handelsområde med bland annat byggnader, skärmtak och murar. Även befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet ligger inom det generella strandskyddet. Området är med andra ord delvis redan i anspråkstaget och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Den ytterligare mark som tas i anspråk och läggs ut som kvartersmark är mycket begränsad och har inte, enligt den inventering som kommunekologen gjort, några högre naturvärden. Återstående mark, närmast Döderhultsbäcken, läggs i planen ut som naturområde och fri passage till stranden säkerställs inom planområdet genom detta naturområde.

MB 7 kap. 18 c 4 § - område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av befintligt handelsområde genom tillbyggnad av nuvarande handelslokal. Möjlig expansion begränsas i öster och väster av befintliga byggnader och i söder av befintlig väg. Utvidgningen kan därför inte genomföras utanför strandskyddat område Dagens trafikrörelser påverkar trafiken ända ut på Döderhultsvägen. Detaljplanen möjliggör en förbättrad trafikrörelse både inom planområdet och på vägar i direkt anslutning till planområdet. (Läs mer under rubriken Gator och trafik)

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet eller i direkt anslutning till det finns inga riksintressen. Väster respektive sydväst om planområdet ligger E22 som ingår i det nationella vägnätet samt riksväg 37/47 som är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Båda dess vägar klassas som riksintresse enligt 3 kap § 8 i miljöbalken.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området. Vid cirkulationsplatsen väster om planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en obestämd boplat. Enligt kulturmiljölagen råder anmälningsplikt om fornlämningar påträffas inom området.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Särskilt program till detaljplan för arbetet med detaljplanen har inte upprättats.

ÖVRIGA KOMMUNALA PROGRAM

Förutom översiktsplanen finns några program som i delar är relevanta för detaljplanen;

Måldokument för infrastruktur i

Oskarshamn tätort där bland annat förslag till ny väganslutning från riksväg 37/47 till E22 redovisas.

Stadsmiljöprogram för Oskarshamns

centrum som redovisar vägledning för utformning av bland annat gångtytor och möbler (på allmän mark).

Belysningsprogram för Oskarshamns

kommun där riktlinjer för belysning av bland annat bil- och cykelparkering redovisas (på allmän mark).

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen för Blåmesen 13 m.fl. fastigheter kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB förordningens bilagor. Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

MILJÖ OCH HÄLSA

För Ljudstörningar finns en separat utredning, Bullerutredning. Kv. Blåmesen 13 m.fl. fastigheter upprättad av WSP 2015-03-10. Utredningen bifogas planbeskrivningen som bilaga 3.

Ur bullersynpunkt har i utredningen verksamheten uppdelats i tre olika moment

- Industribuller som fläktar, komprimator och transporter
- Trafikbuller från trafik på allmänna vägar
- Buller från parkering

Buller från parkering ligger i ett gränsområde mellan trafikbuller och industribuller. Ljud från trafik inom parkeringen räknas som trafikbuller medan ljud från parkeringsrörelsen, dörrstängning och kundvagnar beräknas som industribuller.

De tidsparametrar som används i undersökningen är:

- Butikens öppettider 08 – 22 alla dagar
- Transporter sker ca 10 per dygn, främst under dagtid
- Komprimator används 10 min per timme under dagtid
- Dimensionerande timme på parkering 16 – 17.

För parkeringen har två situationer beräknats, ett ekvivalentvärde under öppettiden 08 – 22 och ett ekvivalentvärde under maxtimmen 16 – 17.

Vid bedömningen har följande riktvärden används:

Trafikbuller

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Industribuller

- 50 dBA dagtid, kl. 07-18.
- 45 dBA kvällstid, kl. 18 – 22 samt lördag, söndag och helgdag.
- 40 dBA nattetid kl. 22-07

Resultatet av undersökningen visar att med den ökade trafiken till området beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafik öka med upp till 2 dB. Ökningen medför inte att riktvärdet 55 dBA överskrids för fler bostäder än innan ombyggnation. Detta p.g.a. att det är trafiken på Döderhultsvägen, som ligger utanför planområdet och som, oberoende av trafiken till handelsområdet, är den dominerande bullerkällan.

För industribuller, inklusive ljud från parkeringen, visar beräkningarna att ljudnivån generellt minskar med upp till 2 dBA. Ekvivalentnivån under öppettiden beräknas uppfylla riktvärdet 45 dBA för kväll och ekvivalentnivån under maxtimme beräknas uppfylla riktvärdet 50 dBA för dagtid. Detta beror på att parkeringen delvis flyttar ner i garage och antalet bilar som parkerar nära bostäderna minskar. Under maxtrafiktimmen ökar ljudnivån för bostaden närmast p-däcket med 3 dB. Detta beror på att på att med den totala trafikökningen kommer fler att behöva utnyttja parkeringsplatserna nära bostaden. Byggnad av ett övre parkeringsplan som öppet däck i planområdets nordöstra hörn kan innebära ökad ljudstörning från parkering för intilliggande bostäder. Befintlig skyddszon mot bostäder i gällande plan behålls. Det övre parkeringsplanet sträcker sig i plan ej utanför nuvarande parkeringsytor. För att ytterligare skärma av trafikljudet kan visuell och akustisk avskärmning kombineras i p-däckets räcke i båda planen samt kring närliggande markparkering.

Befintlig återvinningsstation vid nuvarande utfart föreslås ligga kvar. Återvinningsstationen i sig kan utgöra en sanitär olägenhet. Vid tömning av containrarna (beräknas att ske i medeltal 6 ggr/vecka) uppstår ljudstörningar inom fastigheten. För denna ljudstörning kan normen för industribuller användas. Placeringen av återvinningsstationen i förhållande till de mest närliggande bostadshusen gör att störning från stationen inte blir aktuell. Dessutom avskärmar den planerade tillbyggnaden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ytterligare vilket förbättrar situationen i förhållande till dagens. Planen ger utrymme för om disposition/omlokalisering av återvinningsstationen inom ett utökat men fortfarande avskärmat område.

Slutsatsen är att för ljudstörningar och buller blir situationen totalt i stort oförändrad trots en ökning av trafiken till området.

I behovsbedömning med checklista upprättat i november 2014 motiverar samhällsbyggnadskontoret detta ställningstagande.



Illustration av räcke vid parkeringsdäck och markparkering för akustisk och visuell avskärmning mot intilliggande bostäder. Skugga avser juli kl. 15

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

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.

Möjligheten att genom fysisk planering bidra till att förebygga brott ska beaktas. Undre plan i parkeringsdäck och öppna garage kan vara olämpliga ur denna synpunkt och för dessa platser ska belysning och reglering/kontroll av tillträde särskilt studeras.

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.

Ett tidigare oexploaterat naturområde i planområdets norra del tas i anspråk för utbyggnaden i slänten mot norr. Området är idag svårtillgängligt och används i mycket liten utsträckning som lekområde. Detta kan förändras när en planerad gångväg anläggs utanför planområdet på Döderhultsbäckens södra sida.

I övrigt möjliggör detaljplanens utökade handelsområde inom gång – och cykelavstånd från centrum en mötesplats för barn och ungdomar.

För de mindre barnen som bor i området och kan tänkas uppehålla sig på eller i omedelbar närhet av Syrénvägen innebär detaljplanen en väsentligt tryggare miljö då Syrénvägens koppling till handelsområdets in- och utfart är väsentligt försvagad.

Parkeringsytor och i synnerhet undre plan av parkeringsdäck är inga lämpliga platser för barn och ungdomar att vistas på. För dessa bör utformningen beaktas enligt brottsförebyggande åtgärder ovan.

Detaljplanen medför både positiva och negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Slänt och naturområde norr om kundparkeringen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation och djurliv Fastigheten Blåmesen 13 består av sammanhängande asfaltsytor för parkeringsändamål. Mot Döderhultsvägen och Syrénvägen finns ett antal mindre träd. Fastigheterna Blåmesen 1 och 2 har karaktären av villatomter. Fastigheten Oskarshamn 3:10 norr om parkeringen är i sin helhet naturmark med en brant sluttning från och närmast Blåmesen 13. Vegetationen består av blandad lövskog, mest ek, buskvegetation och mindre avsnitt av öppna gräsmarker. Områdets främsta naturvärden utgörs av två grova gamla ekar varav den ena ligger inom planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att skapa en trevligare yta och ett tydligt stråk igenom parkeringen kan den kompletteras med träd som bildar en allé kring genomfartsgatan/parkeringsmatningen. Befintliga träd mot Döderhultsvägen / Syrénvägen och kring transformatorstationen behålls där så är möjligt på grund av ny infart och nya parkeringsytor. Särskilt skall en ridå av skyddande vegetation mellan ny infart och bostäderna nordost om infarten behållas. Naturmarken på befintlig fastighet Oskarshamn 3:10 kommer att i begränsad utsträckning påverkas av tillbyggnaden och ny in- och utfart men kommer i övrigt att lämnas orörd i planen. Tillbyggnaden och stödmur för ny in- och utfart kommer att flyttas ut mellan ca 7 och 13 m i förhållande till nuvarande läge. Vegetation av lövträd i slänten, huvudsakligen ek, får ej avlägsnas.

En större ek inom planområdet skyddas i plankartan genom att marklov krävs för trädfällning.

Landskap

Från handelsområdet sluttar det brant neråt mot Döderhultbäcken i norr.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I norr planläggs den del av sluttningen neråt ån som är inom planområdet till största delen som naturmark och den delen av landskapsbilden bibehålls.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

För nuvarande Blåmesen 13 är en geoteknisk undersökning utförd av WSP 2005-08-26. Den utfördes för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för att bygga ut parkering mot norr och provborring skedde då i den slänt som senare blev det utökade parkeringsdäcket. För det område på vilket varuhusets tillbyggnad planeras på fastigheten Oskarshamn 3:10 har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts (WSP 2013-07-05). Undersökningen är preliminär och utan rekommendationer men visar att goda förutsättningar föreligger att ur geoteknisk synpunkt genomföra planen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Grundläggning av varuhusets tillbyggnad ska utföras enligt anvisningar i tidigare och ny geoteknisk undersökning.

Ny ut- och infart kan utföras genom att stödmur flyttas ut mot norr.

Radon

Ingen radonmätning av mark eller berggrund har gjorts inom planområdet. Vid översiktliga undersökningar klassificeras marken i högrisk-, normalrisk- och lågriskområden. Oskarshamns centralort utgör högriskområde. Under den nya tillbyggnaden kommer ett öppet garage med ny in- och utfart att förläggas vilket säkerställer att vid denna användning eventuell radon effektivt ventileras bort.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Enligt Boverkets byggregler får radonhalten vara högst 200 Bq/m² i nybyggda hus där

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Handelsområde med kundparkering

människor vistas mer än tillfälligt. Planen anger att nybyggnad skall utföras radonsäkert och i bygglovsskedet säkerställs att kraven klaras genom att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas av exploatören.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns två mindre flerbostadshus på fastigheterna Blåmesen 1 och 2. Närmast belägna bostäder i övrigt är friliggande enbostadshus på båda sidor Syrénvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Inga nya bostäder planeras inom planområdet. I den fördjupade översiktsplanen skall området öster om handelsområdet vara kvar för bostadsändamål. De två bostadshusen inom planområdet betecknas B II och tillåter 2 våningar, inredd vind och källare.

Verksamheter

Inom planområdet finns idag ytor för handel och till handeln knuten parkering.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör utökad yta för handel på nuvarande fastighet Blåmesen 13 samt utökade ytor för parkering (se parkering/angöring nedan).

Offentlig och kommersiell service ICA

Maxi är en stormarknad som förutom livsmedel och andra dagligvaror har ett omfattande utbud av specialvaror och tjänster (catering, spel, apotek). ICA Maxi är postombud och i anslutning till butiken finns brevlåda och uttagsautomat.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den utökade byggrätten för handel avses att i plan 1 användas för tre butiker med sällanköpsvaror som komplement till ICA Maxi. Planen tillåter också att för större delen av tillbyggnaden ett andra butiksplan byggs. Dessutom möjliggör planen en tillbyggnad i ett plan i hörnet mot sydost.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse och kompletterande anläggningar ska ges en gestaltning som harmonierar med befintligt varuhus och ansluter till gestaltungsprogram som gäller för innerstadens publika rum.

Allmän plats

Syrénvägens södra del och den nya infarten till ICA Maxi kommer enligt planen att förläggas på fastigheten Blåmesen 13.

I planen beskrivs det som lokalgata och marken överförs från Blåmesen 13 till Oskarshamns kommun som allmän plats.

Området norr om parkeringen och tillbyggnad, slänten ner mot Döderhultsbäcken, läggs i planen ut som allmän platsmark med användningen naturområde. Det skall behållas som naturområde med bestämmelser enl. ovan.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Gällande plan tillåter användning för handel med största tillåtna bruttoarea 6000 m² vilket idag är i stort sett utnyttjat.

Detaljplanen utökar byggrätten för handelsändamål för nuvarande fastighet Blåmesen 13 till totalt 10 400 m² bruttoarea (inklusive teknikutrymmen i ett 3:e plan). För tillbyggnaden ges byggrätt i 2 plan och för garage i ett undre plan.

I nordöstra delen av planområdet ges även en byggrätt för parkering i två plan på cirka 1800 m².

Högsta tillåtna bygghöjd för befintligt varuhus på Blåmesen 13 är + 22 m över nollplanet vilket motsvarar ca 7 m över mark.

På befintligt varuhus är ett fläktrum placerat med höjden 12 m över mark. Planen legaliserar denna höjd och ger även möjlighet att utöka teknikutrymmet. Högsta tillåtna bygghöjd för tillbyggnaden är + 27 m med undantag för den nordligaste delen mot slänten där tillåten byggnadshöjd trappas ner till + 22 m.

Östra entréfasaden, med befintlig och ny

byggnad, ska ges ett öppet välkomnande uttryck och upplevas sammanhängande. Tillbyggnaden i hörnet mot sydost kan utföras helglasad och annonsera handelsområdet på ett tydligt och inbjudande sätt.

Inom övergripande gestaltungsprogram ska handelsområdets aktörer tillåtas ge uttryck för identitetsskapande arkitektur och design.

Bygglov för skylt kan beviljas även om den överskrider högsta tillåtna bygghöjd. Frågan skall dock prövas efter särskild bygglovsansökan.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag inga ytor som används för lek och rekreation.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planen anvisar inga ytor för lek- och rekreationsändamål.

Ett utökat nyttjande av naturmarken i norra delen av fastigheten Oskarshamn 3:10 för rekreation kan tänkas uppstå om planerna på en gångväg på södra sidan Döderhultsbäcken förverkligas.

Park och naturmiljö

Den del av fastigheten Oskarshamn 3:10 som berörs av detaljplanen är i sin helhet naturmiljö i delvis brant sluttning. Den är inventerad och beskriven av kommunekologen som funnit att området till största del saknar viktiga naturvärden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Kommunekologens synpunkter har beaktats i planarbetet. Ett bevarandevärt träd skyddas i planen. Ingen onödig skövling av vegetation bör ske. Mot norr bör den nya in- och utfarten avslutas med en stödmur för att ge möjlighet att bevara så mycket som möjligt av naturmarken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

VATTENOMRÅDEN

Strandskydd upphävs enligt ovan.

Utanför planområdet i norr rinner

Döderhultsbäcken. Kommunen tittar på möjligheten att anlägga en gångväg på södra sidan av bäcken.

Döderhultsbäcken är en ytvattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). Status för Döderhultsbäcken enligt

Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är god vad beträffar kemisk status men

otillfredsställande vad avser ekologisk status.

I naturmarken norr om området sker idag infiltration av dagvatten från parkeringsytor och

så kommer även att ske för den nyttillkomna utfartsvägen. Den goda kemiska statusen pekar

på att infiltrationen av dagvatten från

parkeringen är effektiv. Bäckens

otillfredsställande ekologiska status är sannolikt

en följd av övergödning från jordbruket. Då

ur ett långsiktigt ekologiskt perspektiv lokalt

omhändertagande av dagvatten är att föredra bör

infiltrationen få fortgå. Frågan bör dock ägnas

kontinuerlig uppmärksamhet och om dagvattnet

kan påvisas påverka Döderhultsbäckens

vattenstatus bör åtgärdsprogram upprättas i

samverkan med kommunen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Genom att den nya in- och utfarten mot norr

förses med stödmur i stället för att släntas

minskas påverkan på Döderhultsbäcken och

naturmarken i dess närhet.

Planen ska inte hindra tillträde till eventuell

framtida gångväg längs Döderhultsbäcken.

Tillträde bör ske utanför planområdet genom

befintlig gång- och cykelväg på västra sidan av

Norra Fabriksgatan. Trots nivåskillnaden bör

möjligheten att dessutom ordna tillträde från

Blåmesen 13 till gångvägen genom till exempel

en trappa hållas öppen då stormarknaden är en

stark målpunkt i området.

I planen anges att grönytorna väster och söder

(mot Folkets Park respektive Döderhultsvägen)

inte får hårdgöras för att möjliggöra fortsatt

infiltration av dagvatten.

GATOR OCH TRAFIK

Gator/trafik/utfarter

Som underlag för trafikplaneringen i detaljplanen har en grundlig trafikutredning

utförts - Trafikutredning, Kv. Blåmesen 13

m.fl. fastigheter upprättad av

WSP 2014-11-06 (bilaga 1). Utredningen

bifogas som bilaga till denna

planbeskrivning. I utredningen beskrivs

nuvarande situation baserad på uppdaterade

mätdata. 5 olika alternativ till trafiklösning

för det utökade handelsområdet

presenteras och ett av detta (alternativ 5)

ligger till grund för denna plan.

Planområdet gränsar i söder till

Döderhultsvägen, i öster till Syrénvägen och

i väster till Norra Fabriksgatan.

Idag sker infart till handelsområdet från

Döderhultsvägen via Syrénvägen och utfart

sker till Norra Fabriksgatan. Trafikföringen

genom ICA Maxi är enkelriktad. På

Syrénvägen har inkommande trafik till ICA

Maxi väjningsplikt mot trafik på Syrénvägen

som kör ut mot Döderhultsvägen. Det

fungerar inte på detta sätt i praktiken, vilket

beror på att Syrénvägen går i kurva och

trafik till ICA Maxi (som i teorin svänger

vänster in till ICA Maxi) i verkligheten kör

rakt fram. Boende på Syrénvägen kan i

högtrafik ha svårt att ta sig ut till

Döderhultsvägen och det finns en

trafiksäkerhetsrisk när trafikantbeteendet

skiljer sig från de regler som gäller.

Totaltrafiken på Döderhultsvägen är 8580

fordon varav 185 fordon är tunga på

centrumsidan om Syrénvägens anslutning.

Totaltrafiken är 7250 fordon på Norra

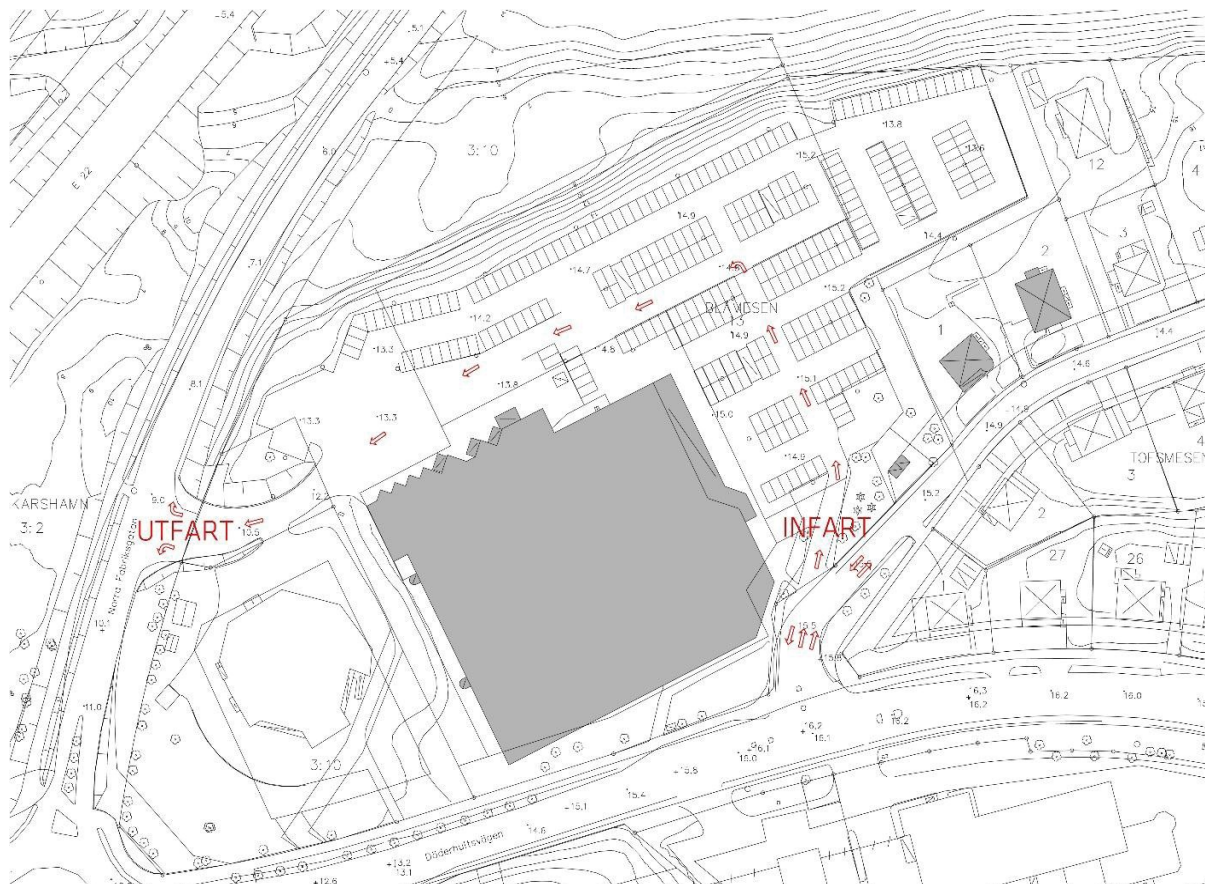
Fabriksgatan varav 290 fordon är tunga i

aktuellt trafikavsnitt.

Syrénvägen är lågt belastad med endast ca

176 fordon per årsmedeldygn, av dessa

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Befintlig trafikföring



Syrénvägen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

fordon är en del besökande till ICA Maxi som parkerar utmed Syrénvägen. Utmed Syrénvägen finns 22 fastigheter som belastar gatan med trafik. Syrénvägens rimliga trafikflöde borde vara ca 66 fordonsrörelser (årsdygnstrafik) om den inte hade utnyttjats för parkering av ICA Maxi's kunder samt besökande till Arena Oskarshamn m.m.

Cykelstråk finns utmed Norra Fabriksgatan och Döderhultsvägen som är viktiga pendelstråk bl.a. för anställda på Oskarshamns sjukhus. Cyklister och fotgängare som använder gång- och cykelvägen längs med Döderhultsvägen passerar över Syrénvägens anslutning på ett övergångsställe kombinerat med cykelöverfart. Gång- och cykeltrafik till ICA Maxi som kommer från centrum korsar idag Syrénvägen snett över tre körfält utan någon markering eller förvarning för bilisterna, vilket innebär en trafiksäkerhetsrisk.

Syrénvägen är en återvändsgata som är avstängd för biltrafik i den östra delen. Vid gatuavstängningen finns en lekplats. Det finns gångbana på båda sidor av gatan. De första 30 meterna mellan Döderhultsvägen och infarten till ICA Maxi är hårt belastade av trafik. Öster om infarten ändrar gatan karaktär och är en lugn villagata där de oskyddade trafikanterna bedöms ha god trafiksäkerhet och trygghet. Trafikflödet är mycket litet och hastigheterna låga.

Samtliga tomtanslutningar är belägna på den lågtrafikerade delen av gatan. Målpunkter såsom skola, vårdcentral och butiker ligger i centrala Oskarshamn dit man kan cykla eller gå utan att passera över infarten till ICA Maxi. Lekplats finns på gatan och idrottsplatsen kan nås via övergångsställe på Döderhultsvägen öster om infarten till Syrénvägen. Detta medför att det går att cykla eller gå till målpunkter som ofta

besöks av barn och ungdomar utan att beröras av infartstrafik till ICA Maxi.

Trafikutredningen redovisar en beräkning som visar att dygnstrafiken till området vid fullt utbyggd anläggning skulle öka med 1000 – 1200 fordon/dygn till området och uppgå till totalt drygt 6000 fordon/dygn.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Planförslaget innebär att både in- och utfartsmöjlighet tillskapas via Döderhultsvägen och in- och utfart, för fordon med begränsad höjd om 2,5 m, kan även ske via parkeringsyta under planerad utbyggnad mot Norra Fabriksgatan där in- och utfart kan ske lika som idag.

Syrénvägen föreslås vara primärväg i hela sin sträckning och in- och utfart till handelsområdets parkering skall betraktas som sekundärväg.

Föreslagen trafiklösning enligt planen innebär att Syrénvägen böjs av och ansluts mellan transformatorstationen och bostadshuset som hyrs ut. Då erhålls möjlighet att, dels avlasta de närmast liggande husen från störningar genom att vägen hamnar längre från desamma, dels tillskapa ytor för att anordna säkra passagemöjligheter med mittrefuger för de oskyddade trafikanterna, samtidigt som längre körmöjligheter tillskapas för utfartstrafik. In- och utfart till parkeringen är att betrakta som fastighetsutfart och skall lämna företräde till trafik på Syrénvägen. För att ytterligare förstärka detta föreslås att företrädesmarkering "hajtänder" målas på gatan enligt illustrationsplanen. Detta kommer endast att medföra små olägenheter med marginell ökad köbildning för trafiken till- och från parkeringen på grund av den relativt ringa trafiken till- och från bostäderna. För de boende däremot kommer företrädesmarkeringen att vara till stor hjälp och innebära en förbättring av framkomligheten jämfört med dagens förhållande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Lösningen motverkar också att bilar kör in på Syrérvägen för att parkera då man praktiskt taget redan är inne på parkeringen och att svänga in på Syrérvägen vare sig är naturligt eller ger kortare gångavstånd till varuhuset.

Sammantaget innebär planen att det kommer att vara enklare, tryggare, bekvämare och, åtminstone vid högt trafik, ta kortare tid att köra ut från Syrérvägen till Döderhultsvägen.

Konsekvensen av planen är bland annat att orienterbarheten blir bättre med en dubbelriktad lösning jämfört med dagens enkelriktade. Man kan köra in respektive ut på samma ställe.

Vidare minskar trafikarbetet då kunderna kan välja den närmaste in- respektive utfarten.

Flexibiliteten ökar också i systemet då det finns möjlighet att välja in- respektive utfart med avseende på eventuella köer eller hinder.

Genom att ändra Syrérvägens sträckning så att huvudriktningen leder in till ICA Maxi, minskar

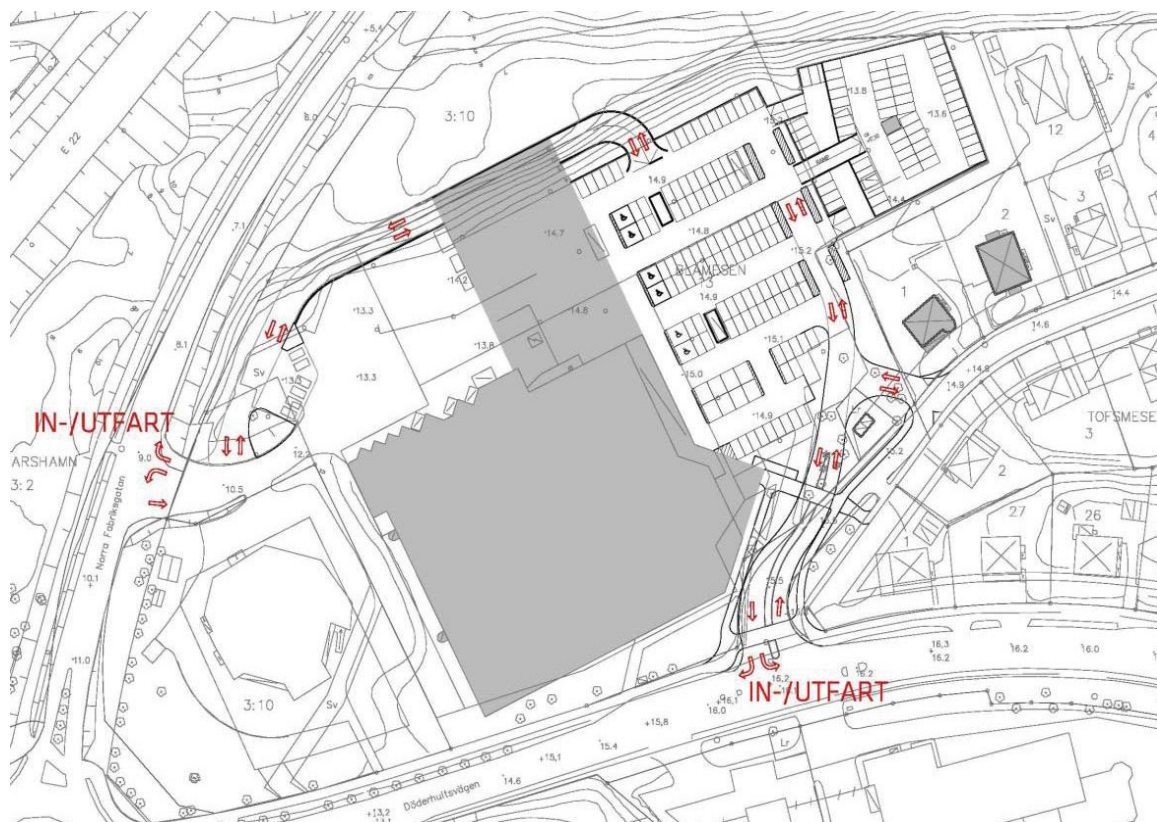
riskerna för köbildning som kan påverka trafiken på Döderhultsvägen.

Vid föreslagen utformning med väjningsplikt och trevägskorsning mot Döderhultsvägen sker infarten till ICA Maxi för de oskyddade trafikanterna ca 40 meter in från

Döderhultsvägen. Passagen kan där utformas så att gång- och cykeltrafikanterna korsar gatan i rätt vinkel mot biltrafiken med mittrefug vilket innebär god sikt för båda trafikantgrupperna och en trafiksäker passagemöjlighet.

Omformning av Syrérvägen enligt förslaget ger en betydande förbättring för de oskyddade trafikanterna samtidigt som boendemiljön för de närliggande fastigheterna förbättras. En lösning med in- och utfart via underliggande

parkeringsdäck gör att ingen ny utfart behöver anläggas till huvudgatan utåt på Norra Fabriksgatan, vilket är att föredra ur trafiksäkerhetsperspektiv för helhetslösningen i



Ny trafikföring genom kundparkering

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

området. Det totala trafikarbetet minimeras och belastningen på den befintliga cirkulationsplatsen i huvudgatunätet avlastas dessutom. Trafiklösningen ges även möjlighet till självreglering, man väljer att åka ut där det går smidigast.

Den nya in- och utfarten mot Norra Fabriksgatan har fått en sträckning som gör att den går runt en utökad lastgård. Lastgården är tillräckligt stor för att tillåta vändning med de längsta fordonen (24 meter) utan att blandas med annan trafik. Detta innebär att ingen konflikt uppstår mellan varutransporter till handelsområdet och kundtrafiken, en klar förbättring i förhållande till dagens situation och helt i linje med målsättningen i planarbetet att skapa en så säker trafiklösning som möjligt för handelsområdet. Trafikutredningen visar tydligt att såväl miljökostnader som övriga samhällskostnader minskar betydligt med den föreslagna lösningen, både i förhållande till nuvarande situation och andra alternativ i utredningen. Samhällsvinsten för minskad miljöbelastning är cirka 90 000 kr/år. Samhällsvinsten för minskad restid är ca 500 000 kr/år. Se Trafikutredningen.

Återvinningsstationen ligger kvar i nuvarande läge och nås närmast direkt från Norra Fabriksgatan men även från handelsområdets parkering.
Se Miljö och hälsa ovan.

Kollektivtrafik

Handelsområdet betjänas av busstrafik med Kalmar länstrafik (KLT) med hållplats (Folkets Park) i korsningen Döderhultsvägen/Syrénvägen. Detta ger, vad avser lokalisering, god tillgänglighet. Turtätheten är 10-20 minuter under högtrafik.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ingen förändring av nuvarande förhållanden.

Parkering/angöring

Idag rymmer parkeringsplatsen, kund- och

personalparkering, cirka 270 platser. Matning till samtliga parkeringsplatser sker från Syrénvägen. Genom utbyggnaden försvinner drygt 60 parkeringsplatser som markparkering. Kommunens parkeringsnorm för sällanköpshandel är 30 bilplatser/1000 m² och för dagligvaruhandel kan normen 40 bilplatser/1000 m² användas. Ett visst samnyttjande sker varför det totala parkeringsbehovet är något mindre än summan av de båda kategorierna. Ovanstående motsvarar ett behov för kund- och personalparkering på cirka 330 platser utan reduktion för samutnyttjande och 310 platser med sådan reduktion.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Totalt kan området inrymma ca 310 parkeringsplatser enligt detaljplanen. I detta antal inräknas utökad parkeringsmöjlighet med planerat parkeringsdäck. Framtida behov av parkeringar är i balans med planerad utbyggnad och möjligt att tillgodose i framtiden inom fastigheten.

Planen ger utrymme för ca 290 parkeringsplatser för kunder och drygt 20 platser avsedda för personal. Av dessa rymmer den centrala delen drygt 120 platser som markparkering. Under tillbyggnaden kan cirka 70 parkeringsplatser skapas i ett öppet garage, varav 15 platser avsedda för personal. Parkeringen i fastighetens nordöstra hörn kan byggas som öppet parkeringsdäck i två plan, cirka 50 parkeringsplatser i ett övre plan och cirka 60 på marken. Se vidare Genomförandefrågor, ekonomiska frågor nedan. Parkeringen utformas för god överblickbarhet och enkel sökning (i möjligaste mån utan fickor). Den genomgående matarvägen befrias från direktinfart till parkeringsplatser.

Parkeringsdäcket får inte byggas som en kompakt konstruktion som till exempel en tät betongvägg utan ska gestaltas så att dess påverkan och störning blir så liten som möjligt

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

för de närboende. Detta kan göras med hjälp av växtlighet, färg och medveten utformning. Minimikravet för parkeringsdäckets gestaltning och utformning kan ses i illustrationen på sidan 7. Angöring för kunder med rörelsehinder eller ilastning av tunga varor sker längs hela varuhusets befintliga och planerade fasad mot öster. Parkering redovisas i planen som p1, p2, respektive p3. På parkering får kundvagnsgarage (ej bygglövspliktiga) anordnas.

Störningar

Störningar från handelsområdet förekommer i form av buller och utsläpp till luft. Störningar från genomfart och kundparkering påverkar bostadsbebyggelsen längs Syrénvägen och Döderhultsvägen. Distributionstrafiken och trafik till återvinningsstation med lastning och lossning sker idag frånvänt bostäder.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ekvivalent ljudnivå vid tomtgräns mot närmaste bostadsbebyggelse får inte överstiga högsta rekommenderade gränsvärden. Se Miljö och hälsa ovan. Störningar av buller och utsläpp till luft kommer endast marginellt att ökas genom utvidgningen av handelsytor.

Distributionstrafiken kvarligg i samma läge som idag detsamma gäller återvinningsstationen. Störningsrisken från dessa minskar ytterligare av den föreslagna tillbyggnaden som skärmar av mot bostadsbebyggelsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten Befintlig bebyggelse är ansluten till Oskarshamn kommun vatten – och avloppsnät (VA-nät). Anslutningspunkten för stormarknaden på Blåmesen 13 ligger på kvartersmark strax innanför fastighetsgräns i väster mot

Oskarshamn 3:10.

Bostadshusen på Blåmesen 1 och 2 ansluter till kommunens ledningsnät i Syrénvägen.

Dagvatten från parkeringen infiltreras idag delvis i slänten norr om parkeringen.

För nuvarande och framtida dagvattenhantering har en separat VA-utredning utförts,

VA-utredning. Kv. Blåmesen 13 med flera fastigheter upprättad av WSP 2015-03-10, bifogad som bilaga 2.

I utredningen har kartlagts hur stor den hårdgjorda ytan på handelsområdet är idag, hur dagvattenhanteringen ser ut, lutningen inom planområdet, läge och omfattning av befintliga brunnar och hur mycket av dagvattnet infiltreras. Konsekvenserna av utbyggnad enligt planförslaget har beskrivits och beräkning av tillkommande dagvatten utförts. Asfaltsytan som skall avvattnas ökar marginellt, från ca 11 100 m² till 11 500 m², takytan betydligt mer från 6 300 m² till 8 500 m². Detta medför en ökning av dagvattenflödet (10-års regn med 10 min. varaktighet) med 46 l/sek. eller 15.6 % mer än idag.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

VA för ny bebyggelse ansluts direkt eller indirekt till kommunens ledningsnät i anslutningspunkten. Dagvattenhanteringen sker både via ledningssystemet och via ytvattenavrinning ned i slänten för infiltration. Recipient för dagvatten i området är Döderhultsbäcken. Vid regn med mindre intensitet och varaktighet så hinner föroreningarna sedimentera samt det mesta vattnet infiltrera innan det når Döderhultsbäcken.

Utformning enligt planen kommer ej att medföra stora förändringar av dagvattenhanteringen. Även i fortsättningen sker den med brunnar och ledningssystem samt närmast slänten via ytvattenavrinning. Vid den nya lastgården kommer sannolikt nya dagvattenbrunnar att erfordras vilket får hanteras i detaljprojekteringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Dagvattenfrågan bedöms inte vara något problem vid genomförandet av den nya planen.

I planen anges att grönyterna väster och söder (mot Folkets Park resp. Döderhultsvägen) om ICA Maxi inte får hårdgöras för att möjliggöra fortsatt infiltration av dagvatten

El

Stormarknaden försörjs med el från transformatorstation vid Syrénvägen inom planområdet. Nuvarande förbrukning är cirka 2,5-3 miljoner kWh/år. Folkets Park försörjs huvudsakligen av ett kabelskåp norr om befintlig handelslokal.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Tillkommande effektbehov beräknas till ca 600 000 kWh/år. Kapacitetshöjningen kan ske inom bef. transformatorstation.

Kabelskåpet måste flyttas vid utbyggnaden av stormarknaden eftersom den kommer i konflikt med ny handelslokal.

Befintliga teleanläggningar skall så långt möjligt behållas i nuvarande läge.

Kostnaden för undanflyttning eller skydd av kablar skall bäras av exploitören.

Avfall

Verksamhetens avfall förvaras och hämtas i anslutning till befintlig och/eller nytt lastintag. Befintlig återvinningsstation för kunder/besökare till handelsområdet kan efter utbyggnad enligt plan fortfarande nås vid infart till och utfart från kundparkering.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Omsorg bör läggas på utformningen av lastintag

och återvinningsstation med tanke på insyn från Norra Fabriksgatan och närheten till Folkets Park-byggnaden.

Återvinningsstationen ligger kvar i nuvarande läge och nås av brukare från in- och utfartsvägen till Norra Fabriksgatan och av operatören från den utökade lastgården.

SOCIALA FRÅGOR

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.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskyddet inom planområdet upphävs inom kvartersmark.

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. Genomförandedelen är en del av planbeskrivningen som inte har någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beräknad tidplan

Samrådsbeslut december 2014

Granskningbeslut april 2015

Antagandebeslut september 2015

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Byggandet inom kvartersmark avses ske i enskild regi. Tillåten användning är mark för handel, bostäder, parkering delvis i två plan samt trafikändamål. För område i plan avsett för transformatorstation ansvarar Oskarshamn Energi.

För del av fastigheten Oskarshamn 3:10 planläggs mark som allmän platsmark(NATUR) med enskilt huvudmannaskap, detta gäller även del av Blåmesen 13. ICA har inte behov av all mark för utfart, en del är naturmark och bör så förbli, strandskyddet upphävs ej i denna del och nödvändig infiltration av dagvatten säkerställs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsplan

Fastighetsplan (före detta tomtindelning) A1644, som vann laga kraft 1937-10-02, upphävs inom planområdet.

Fastighetsbildning

Initiativ till, och kostnader för, den fastighetsbildning som detaljplanens genomförande erfordrar ligger på exploatören. Fastighetsbildningen sker efter ansökan hos lantmäteriet.

Detaljplanen föreskriver att mark som idag ingår i fastigheten Blåmesen 13 och enligt planen ska användas för ny sträckning av södra delen av Syrénvägen ska överföras till Oskarshamns kommun som allmän plats. Detsamma gäller mark på fastigheten Blåmesen 1 som skall överföras till kommunen som lokalgata enligt planen.

Mark som idag är gatumark i anslutning till befintlig infart till Blåmesen 13 från Syrénvägen på Oskarshamn 3:2 överförs till fastigheten Blåmesen 13. Det är möjligt att överföra mark som planläggs som naturmark på Blåmesen 13 till Oskarshamn 3:10.

Gemensamhetsanläggningar/Servitut

Servitut 0882-572.1 för infart till Folkets Park och ICA Maxi's varuintag och personalparkering från Norra Fabriksgatan gäller upphävs.

Den skall ersättas med avtal om ny formell gemensamhetsanläggning som skall bildas i en anläggningsförrättning.

GENOMFÖRANDE

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För nuvarande Blåmesen 13 är en geoteknisk undersökning utförd av WSP 2005-08-26.

Den utfördes för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för att bygga ut parkering mot norr och provborrning skedde då i den slänt som senare blev det utökade parkeringsdäcket. För det område på vilket varuhusets tillbyggnad planeras och för ny in- och utfart genom parkeringsgarage på fastigheten Oskarshamn 3:10 har en kompletterande geoteknisk

undersökning utförts (WSP 2013-07-05).

Grundläggning av varuhusets tillbyggnad ska utföras enligt anvisningar i tidigare och ny geoteknisk undersökning.

Massförflyttningar och vägunderbyggnad för ny in- och utfartsväg genom garage ska ske enligt rekommendationerna i geoteknisk undersökning. Dessa vägar bör utföras med stödmur mot norr. Trafikutredning för Kv. Blåmesen 13 med flera har utförts av WSP 2014-11-06. Alternativ 5 i utredningen har legat till grund för detaljplanen. Utredningen bifogas som bilaga 1.

VA-utredning för Kv. Blåmesen 13 m.fl. fastigheter har utförts av WSP 2015-03-10 och bifogas som bilaga 2.

Bullerutredning för Kv. Blåmesen 13 m.fl. fastigheter har utförts av WSP 2015-03-10 och bifogas som bilaga 3.

GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplanen bäres av exploatören, Fastica 44 AB.

Kostnaden för tekniska utredningar kopplade till utbyggnaden bäres av exploatören.

Kostnader för husbyggnads- och anläggningsarbete inom kvartersmark bäres av exploatören.

Kostnaden för flytt av kabelskåp samt undanflyttning eller skydd av kablar ska bäras av exploatören.

Den totala entreprenadkostnaden för att skapa ca 50 parkeringsplatser på ett övre däck beräknas till ca 9.4 milj. kronor (nov 2014). Motsvarande tillkommande kostnad för ett öppet garage för ca 70 parkeringsplatser under den nya butiksbyggnaden beräknas till ca 9.9 miljoner kronor. I det senare fallet är kostnaden för en skruvhiss mellan parkeringsplan och butiksplan inkluderad.

Inlösen, ersättning

Kvartersmark som används för ny sträckning av Syrénvägen överförs till Oskarshamn kommun från fastigheterna Blåmesen 1 och 13 utan ersättning.

Gatumark vid befintlig infart till ICA Maxi's parkering som slopas överförs till fastigheten Blåmesen 13 utan ersättning.

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun om upprättande av detaljplanen. Planavgift ska därför ej tas ut vid kommunens bygglovshantering.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintligt handelsområde kan utvecklas till ett större och med ett mer diversifierat utbud genom att befintlig dagligvaruhandel kan utökas med ett antal fackhandlare. De generella negativa konsekvenser som ökad etablering av externhandel kan innebära i form av ökad biltrafik, utarmning av centrumhandel och svårigheter för icke bilburna kunder att dra fördel av etableringen är i detta fall mildrade. Handelsområdet ligger mycket centralt och är i kommunens översiktsplaner utpekade som en del av ett utvecklat centrumområde för handel. Tillgängligheten genom kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är redan idag god och planeras bli förbättrad. Genomförandet beräknas kunna ske utan att trafikmängden ökar mer än marginellt. Däremot innebär planen ett väsentligt förbättrat trafikflöde inom fastigheten, förbättrade infartsförhållanden till kundparkeringen samt även förbättrade trafikförhållanden för de boende längs Syrénvägen.

