

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Blåbäret 11 m.fl. fastigheter

Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret mars 2014, reviderad september 2014 samt december 2014



Dnr SBN 2014/62

Uppdragsbeslut	2012-10-17
Samrådsbeslut	2014-04-08
Granskningsbeslut	2014-10-14
Antagande	2015-05-11
Laga kraft	2015-06-15

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Oskarshamns kommun

Ida Aronsson	Planarkitekt
Pär Hansson	Planchef
Håkan Johansson	Mark- och planingenjör
Bodil Liedberg Jönsson	Samhällsbyggnadschef

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplaneprocessen - normalt planförfarande	4
 SYFTE OCH OMFATTNING.....	6
Planens syfte	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
Strandskydd	7
Riksintressen	8
Fornlämningar	8
Program för planområdet	8
Övriga kommunala program	8
Miljöbalken 5 kap. miljö kvalitetsnormer	8
Behovsbedömning av miljö påverkan	9
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Natur	10
Miljöförhållanden	11
Bebyggelseområden	12
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	18
Sociala frågor	19
 GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	21
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
 REFERENSER.....	23

INLEDNING

En del av verksamheterna inom planområdet har idag tidsbegränsade bygglov. Detta beror på att användningen inom fastigheten inte överensstämmer med dagens gällande detaljplan. För att verksamheterna ska kunna finnas kvar och utvecklas ändras detaljplanen så att ett permanent bygglov kan ges. Detaljplanen möjliggör att verksamheter med annan karaktär än småindustri kan etableras inom planområdet. Detaljplanen ger även möjlighet till en viss utökning av lokalerna inom Blåbäret 10 och 11.

Aktivitetscentret på Blåbäret 11 lockar mycket folk och det bör vara enkelt för besökare att ta sig dit. Detaljplanen gör det möjligt att anlägga en ny infart direkt från Åsavägen.

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Bilaga 1- Rabbort Ny in - och utfart från Åsavägen till Blåbäret 11 i Oskarshamn
- Bilaga 2 miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 3- Kompletterande trafikutredning

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 på nästa sida.

Samråd

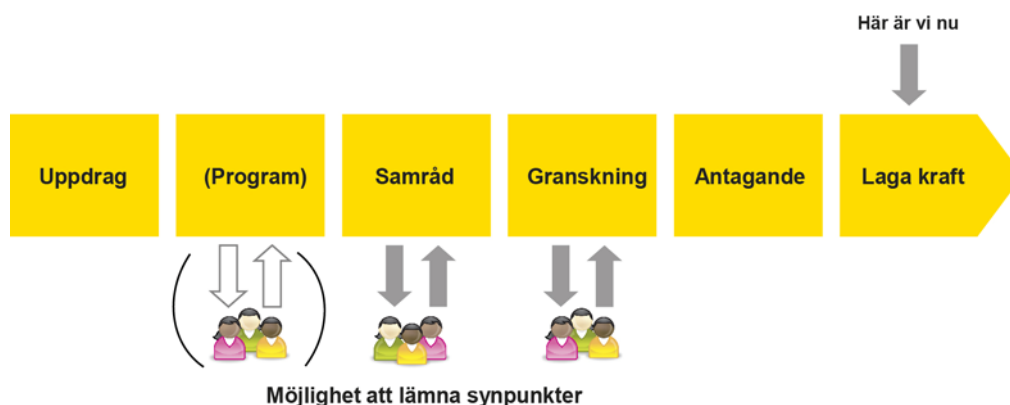
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges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

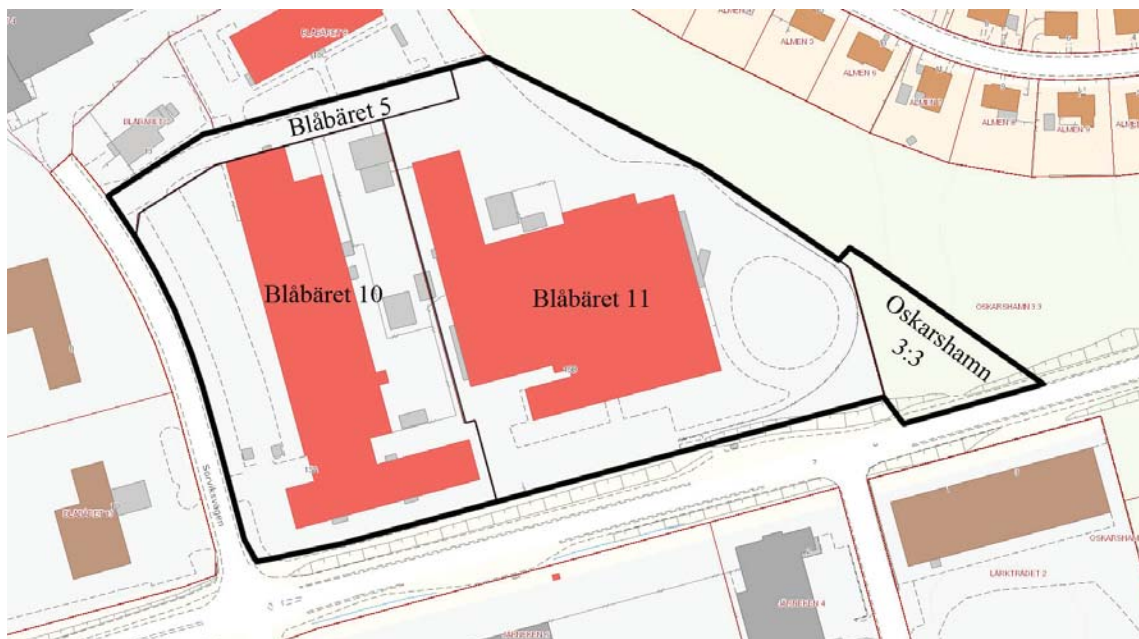
Syftet med detaljplanen är att komplettera den idag tillåtna användningen småindustri på fastigheterna Blåbäret 10 och 11 med användningarna centrum och handel (max 300 m² livsmedel). Detaljplanen utgör först och främst en anpassning till rådande förhållanden då den säkerställer att befintlig verksamhet även i fortsättningen kan bedrivas inom fastigheterna. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra säkrare och mer lättillgängliga infarter till Blåbäret 10 och 11.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Blåbäret 10 och 11 är i privat ägo. Blåbäret 5 och Oskarshamn 3:3 ägs av Oskarshamn kommun.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer söder om centrala Oskarshamn och avgränsas i söder av Åsavägen och i väst och norr av Sörviksvägen. I öster gränsar området till ett skogsområde. Planområdet består av fastigheterna Blåbäret 10 (cirka 1,4 ha), Blåbäret 11 (cirka 1,8 ha), Blåbäret 5 (cirka 0,16 ha) och del av Oskarshamn 3:3 (cirka 0,2 ha). Totalt cirka 3,6 hektar.



Fastigheter inom planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I gällande översiktsplan är området avsett för verksamhetsområde av industriell karaktär. I den fördjupade översiktsplanen för Oskarshamns stad (antagen februari 2013) står skrivet:

”Till centrum och klustren vid mellersta trafikplatsen bör dagligvaruhandel (till exempel livsmedel) och sällanköpsvaror (till exempel kläder) lokaliseras, medan skrymmande varor (till exempel virke, vitvaror, möbler) som förutsätter biltransport eller motsvarande ska lokaliseras till området längs Åsavägen.”

Planförslaget har enbart delvis stöd i den fördjupade översiktsplanen eftersom planförslaget möjliggör centrumändamål och all form av handel, dock enbart 300 kvadratmeter livsmedel.

DETALJPLANER

Följande detaljplaner gäller inom planområdet, genomförandetiden har gått ut för alla planer.

A 3020 – Detaljplanen antogs 1958-12-19.

Detaljplanen anger Park eller plantering för del av Oskarshamn 3:3.

A 4816 – Detaljplanen antogs 1984-01-

25. Detaljplanen anger Gata och Park eller plantering för del av Oskarshamn 3:3.

A 4830 – Detaljplanen vann laga kraft 1988-02-

26. Detaljplanen anger Småindustri för Blåbäret 10 och 11.

A 4866 – Detaljplanen vann laga kraft 1992-05-18. Detaljplanen anger industri (ej störande för omgivningen) för Blåbäret 5. Blåbäret 5 har egenskapsbestämmelsen ”x”, marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.



Gällande detaljplan (A 4830) för Blåbäret 10 och 11.

RIKSINTRESSEN

Åsavägen, söder om planområdet, utgör riksintresse för kommunikationer. Åsavägen har status som huvudinfart till Oskarshamn och det är viktigt att framkomligheten på vägen säkras. Åsavägen används för transporter till och från hamnen och knyter ihop hamnen med E22. Oskarshamns hamn är utpekad som riksintresse för sjöfart. Riksintresset är av stor nationell betydelse. Den kommunala planeringen ska sträva efter att viktiga hamnfunktioner inte hindras, att det finns utvecklingsmöjligheter och säkerställa en god infrastruktur. Oskarshamns hamn ingår i det Transeuropeiska nätverket för transporter (TEN-T), en organisation för satsningar på infrastruktur inom den Europeiska unionen.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ställas till Länsstyrelsen i Kalmar Län, Kulturmiljöfunktionen, som fattar beslut i ärendet och avgör vilka eventuella fortsatta arkeologiska insatser som krävs. Om fornlämningar påträffas inom området råder anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen.

PROGRAM FÖR PLAN-OMRÅDET

Frågeställningar bedöms kunna hanteras inom detaljplanearbetet och ett program bedöms därför inte behövas.

ÖVRIGA KOMMUNALA PROGRAM

Vision för handelsutvecklingen i Oskarshamns kommun

2009-09-14 antog Kommunfullmäktige en ”Vision för handelsutvecklingen i Oskarshamns kommun”. Vid samma sammanträde beslutades även att kommunen i sitt planarbete ska stödja inriktningen i ”Vision för

handelsutvecklingen i Oskarshamns kommun”. En av visionerna är att verksamheter ska placeras i långsiktigt hållbara fysiska strukturer. Kommunen har förutsättningar att skapa ett volymhandelsområde i anslutning till det stråk som redan etablerats av denna karaktär, det vill säga Åsavägen. Utefter detta stråk bör möjligheterna för handel av volym och skrymmande varor utvecklas, det vill säga de varor som av naturliga orsaker inte kan beredas plats i stadskärnan eller i tätbebyggt område.

MILJÖBALKEN 5 KAP.

MILJÖKVALITETSNORMER

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status 2015. Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten.

Planområdets närrecipient är Klämnabäcken, som mynnar i Sjöboviken. Sjöboviken tillhör vattenförekomsten Oskarshamnsområdet. Vattenförekomsten har problem med övergödning och miljögifter. Oskarshamnsområdet har idag god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver), men det finns ändå en risk att god kemisk status inte uppnås 2015 (VISS). Den ekologiska statusen i vattenförekomsten för Oskarshamnsområdet har klassats som måttlig. Anstånd har beviljats till 2021 för att uppnå god ekologisk status.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ effekt på vattenförekomsten Oskarshamnsområdet (läs mer under rubriken Teknisk försörjning).

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning med tillhörande checklista för att undersöka om planen innebär betydande miljöpåverkan. Enligt behovsbedömningen bedöms detaljplanens genomförande **inte** medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens tredje och fjärde bilaga samt enligt 4 kap.34§ plan- och bygglagen (PBL). Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig.

Behovsbedömningens ställningstagande motiveras enligt följande: Detaljplanen utgör först och främst en anpassning till rådande förhållanden för att befintliga företag ska kunna bedriva sin verksamhet på fastigheterna. Stor del av planområdet består av i anspråkstagen mark. Detaljplanen medger viss utökning av byggrätten, i första hand inom idag redan hårdgjord mark. Den nya infarten tar i anspråk ett mindre skogsområde öster om Blåbäret 11. Området har inventerats av kommunens ekolog som menar att området saknar viktiga naturvärden. Skogsområdet har däremot en viktig funktion som avskärmning mot det intilliggande bostadsområdet. Eftersom enbart ett litet område skog behöver tas i anspråk så kommer skogsområdet även i fortsättningen att fungera som avskärmning och bullerdämpning mot bostadsområdet.

Blåbäret 11 är ett potentiellt förorenat område, en miljöteknisk markundersökning har därför gjorts. Läs mer på sidan 11.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är ianspråktaget med byggnader för olika verksamheter, resterande markområden består av körytor, parkeringsplatser och ett skogsområde. Runt om parkeringsplatserna finns mindre gräsytor och ett fåtal träd och buskar. I östra delen av planområdet finns en vändplan med en stor gräsyta i mitten. Nordost om planområdet finns ett skogsområde som avskiljer planområdet från ett villaområde, en mindre del av detta skogsområde ingår i planområdet. I skogsområdet finns framförallt tall, gran och björk.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av befintliga lokaler på Blåbäret 10 och 11.

Utbyggnaden kommer i första hand att ske på redan idag asfaltsbelagd mark, grönytor inom planområdet ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras. En del gräsbevuxna ytor inom planområdet har därför prickmarkerats. En del av skogsområdet i planområdets östra del kommer att tas i anspråk för att anlägga en ny infart till Blåbäret 11.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom Blåbäret 5, 10 och 11 består av sandig morän. Del av Oskarshamn 3:3 består av kalt berg.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Byggnader ska grundläggas med hänsyn till markens beskaffenhet.



Flygbild över planområdet

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Länsstyrelsen har pekat ut fastigheten Blåbäret 11 som ett potentiellt förorenat område. På fastigheten har tidigare OSSVE bedrivit verksamhet i form av bland annat ytbehandling av metaller och målning. Klorerade lösningsmedel har använts i verksamheten. Länsstyrelsen har gjort en MIFO fas 1 inventering och preliminärt klassat fastigheten som riskklass 2 enligt BKL (branschkartläggning). I samband med arbetet med denna detaljplan har WSP Sverige AB gjort en miljöteknisk markundersökning, motsvarande MIFO fas 2 (bilaga 2). Undersökningen har omfattat provtagning och analys av jord, inomhusluft samt porluft under betonggolv. Resultaten från laboratorieanalyserna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Naturvårdsverkets riktvärden är uppdelade i två typer av markanvändning; känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). För aktuellt område är riktvärdena för MKM tillämplbara eftersom de omfattar markanvändning med till exempel kontor, handel och industri.

Slutsatsen från utredningen är att inga prover har innehållit föroreningshalter över tillämplade riktvärden för MKM. Utifrån genomförd undersökning bedöms risken för negativa effekter på människa eller miljö som mycket liten. Något åtgärdsbehov föreligger därför inte.

Radon

Marken inom planområdet är till största del normalradonhaltig. I södra delen av planområdet finns ett område med förhöjd radonnivå.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

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

Störningar

En översiktlig bullerberäkning vid de närliggande bostadshusen vid Rönnåsavägen visar att bullernivån ligger under 55 dBA som är riktvärde för buller utomhus vid fasad (WSP). Inom fastighet Blåbäret 11 förekommer konserter och spelningar. Detta kan upplevas störande för de närmaste bostadsfastigheterna. Skogsområdet som skiljer bostadsområdet från planområdet fungerar som en barriär både vad gäller buller och utblickar. Det finns allmänna råd om buller och höga ljudnivåer i bostaden. Ekvivalent ljudnivå vid tomtgräns mot närmaste bostadsbebyggelse får inte överstiga högsta rekommenderade gränsvärden.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den nya infarten som detaljplanen möjliggör kommer att innebära ett nytt trafikmönster i området. Infarten hamnar närmare villorna längs Rönnåsavägen. Enligt den översiktliga bullerberäkningen kommer riktvärdena för buller trots det att klaras vid de närmaste bostadshusen. Plankartan har en bestämmelse om att Naturvårdsverkets riktvärden för buller inte får överskridas.



Skogsområdet som ligger mellan planområdet och bostäderna längs med Rönnåsavägen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder. Närmaste bostadsområde ligger längs med Rönnåsavägen, cirka 50 meter nordöst om planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen medger inte bostadsbebyggelse inom planområdet.

Verksamheter och service

På fastigheten Blåbäret 10 bedriver idag ett antal företag verksamheter, till exempel måleri, bemanning och rekrytering, skumisolering, undertaksmontering, asbestsanering samt isoleringsarbeten inom industri, ventilation och VVS.

Inom Blåbäret 11 driver ett företag ett aktivitetscenter med bland annat bowling, lasergame, biljard och sportbar.



Blåbäret 10 sett från väster och söder



Blåbäret 11 sett från söder



Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen möjliggör att verksamheter med annan karaktär än småindustri kan etableras inom planområdet. Aktivitetscentret som idag har ett tillfälligt bygglov för sin verksamhet kan få ett permanent lov när planen vunnit laga kraft. Plankartan har användningsbestämmelserna Centrum, Handel (max 300 m² livsmedel) och Industri (verksamheten får inte vara störande för omgivningen). Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av befintliga lokaler på Blåbäret 10 och 11. Nuvarande byggnadsarea på Blåbäret 10 är cirka 5300 m², detaljplanen ger möjlighet att utöka till 5500 m². Nuvarande byggnadsarea på Blåbäret 11 är cirka 6500 m², detaljplanen ger möjlighet att utöka till 7500 m².

Centrum (C)

På plankartan har fastigheterna Blåbäret 10 och 11 användningen Centrum. Med ändamålet Centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, gym, restauranger, hotell med mera.

Handel, max 300 m² livsmedel (H₁)

På plankartan har fastigheterna Blåbäret 10 och 11 användningen Handel, med preciseringen max 300 m² livsmedel.

Handel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

Med hänvisning till "Fördjupad översiktsplan över Oskarshamns stad" och "Visionen för handelsutveckling i Oskarshamns kommun" (se sidan 8 och 9 i planbeskrivningen) tillåter aktuell detaljplan enbart en begränsad yta av detaljhandel med livsmedel inom planområdet. Aktuell detaljplans bestämmelser är i linje

med tidigare ställningstagande gällande handelsutvecklingen i Oskarshamns kommun.

Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen (J₁)

På plankartan har fastigheterna Blåbäret 10 och 11 användningen Industri, med preciseringen verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Detta innebär att verksamheten ska vara sådan att närboende inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gator, trafik, utfarter, parkering och angöring

Planområdet angränsar till Åsavägen i söder och i väst och norr till Sörviksvägen. Delar av Sörviksvägen ligger inom planområdesgränsen och ingår i fastigheten Blåbäret 5. Från Sörviksvägen finns det två infarter till planområdet. I nordöstra delen ansluter planområdet till en gång- och cykelväg som går till bostadsområdet längs med Rönnåsavägen.

Åsavägen, söder om planområdet, utgör riksintresse för kommunikationer. Åsavägen har status som huvudinfart till Oskarshamn och det är viktigt att framkomligheten på vägen säkras. Åsavägen trafikeras av cirka 9000 fordon/dygn, maxtimmen infaller kl 16-17 på vardagar.

På fastigheten Blåbäret 10 finns ett sjuttiototal parkeringsplatser och på fastigheten Blåbäret 11 finns ett fyrtiotal platser.

För att ta sig till fastigheten Blåbäret 11 måste man korsa grannfastigheten Blåbäret 10. Infarten till Blåbäret 10 ligger nära fyrvägs korsningen Åsavägen/Sörviksvägen/Gjutaregatan, vilket skapar en osäker trafikmiljö och dålig framkomlighet på Sörviksvägen. Alternativ angöring till Blåbäret 11 är via vägen på Blåbäret 5 som leder till baksidan av fastigheten Blåbäret 11, man måste då köra runt hela byggnaden för att komma till parkeringsplatsen. Aktivitetscentret på Blåbäret 11 lockar mycket folk och det bör vara enkelt för besökare att ta sig dit. För förstagångsbesökare kan det idag vara svårt att hitta till parkeringen.



Vägar i anslutning till planområdet. Blå markering visar busshållplatser, grön linje visar gång- och cykelvägar, orange pilar visar hur man idag angör parkeringsplatserna på Blåbäret 10 och 11.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Ny infart

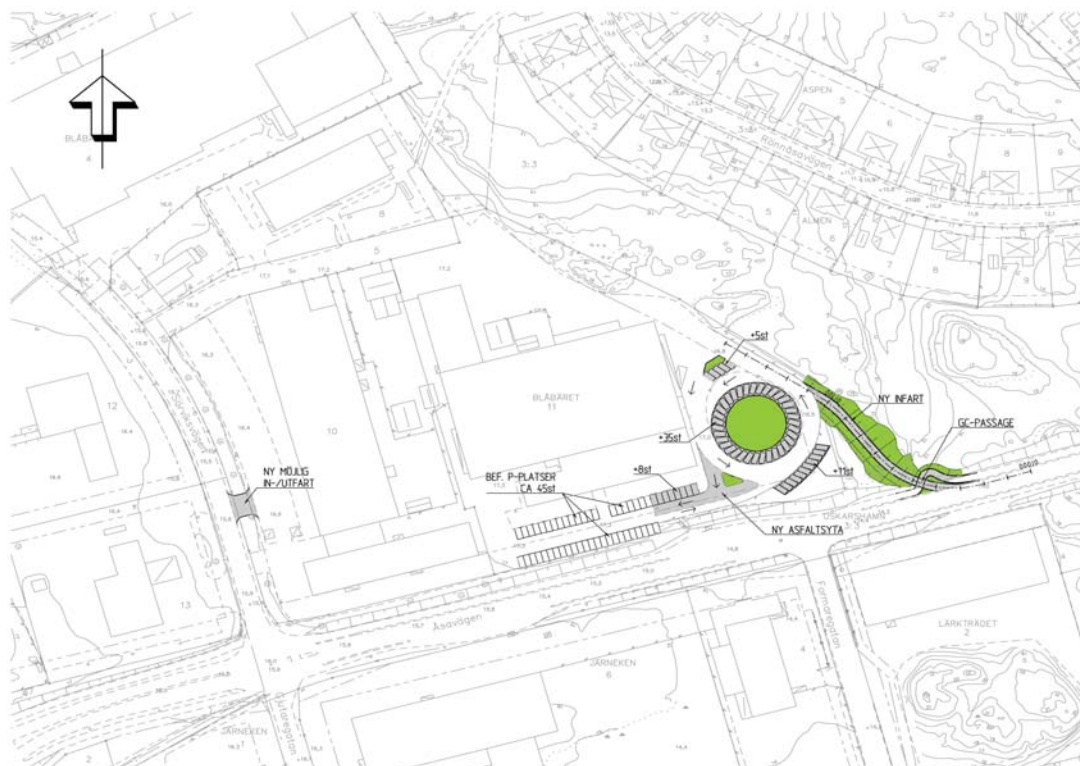
WSP Samhällsbyggnad har tagit fram en rapport med syftet att utreda om Blåbäret 11 kan ges en bättre infart utan att riksintresset Åsavägen påverkas negativt. I rapporten föreslås en ny infart som ansluter till östra delen av Blåbäret 11 direkt från Åsavägen (se bild nedan). Tack vare att infarten är enkelriktad och endast till för högersvängande, det vill säga trafik från centrum, påverkas inte flödet på Åsavägen negativt. Utfart från Blåbäret 11 sker via Sörviksvägen. I rapporten framgår att framkomligheten på Åsavägen till och med skulle förbättras tack vare den nya infarten. Detta eftersom korsningen Åsavägen/Sörviksvägen/Gjutaregatan avbelastas. Cyklister får cykla mot den enkelriktade infarten så att ett gent stråk skapas mellan Åsavägen och cykelvägen som ansluter till planområdet i norr.

WSP föreslår att den befintliga "rondellen" inom fastigheten Blåbäret 11 används för snedställda parkeringsplatser, detta skulle öka antalet parkeringsplatser från ett fyrtiotal till cirka hundra.

Cykelväg

Cykelvägen längs med Åsavägen måste korsa den nya infarten. Säkerheten för cyklister och gående måste ha hög prioritet vid utformning av infarten. Detta kan lösas genom att cykelvägen ges en lätt böjning för att korsningspunkten ska bli vinkelrät. Cykelvägen bör även höjas upp och ges en god belysning. Sedan 1 september 2014 gäller nya regler gällande cykelöverfarter. De nya reglerna innebär en tydlig prioritering av cykeltrafiken. Trafik som ska korsa cykelöverfarten har väjningsplikt mot cyklande som är ute på eller just ska färdas ut på överfarten.

Cykelöverfarten ska vara utmärkt med vägmarkering och väjningslinje.



Förslag på ny trafiklösning

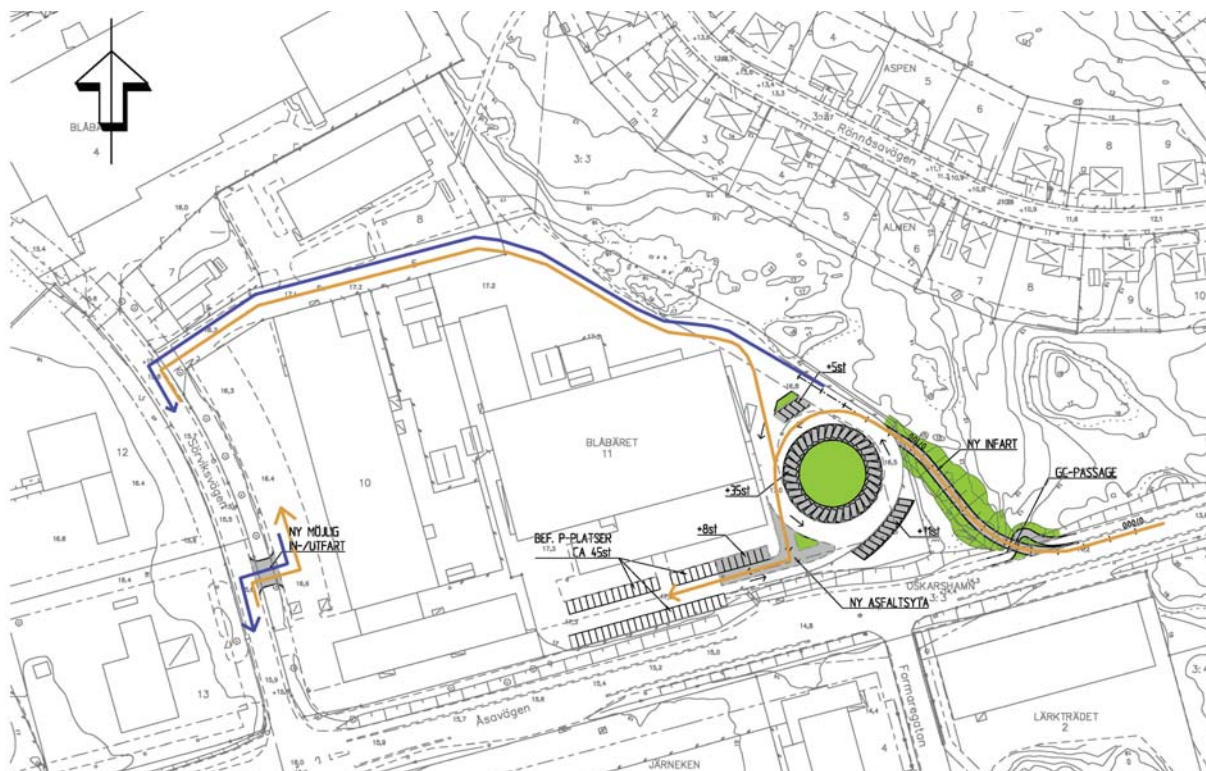


Bild som visar hur man efter planens genomförande angör parkeringsplatserna på Blåbäret 10 och 11. Blå pilar visar utfarter, orange pilar visar infarter.

WSP föreslår även en förändring av infarten till Blåbäret 10. Genom att flytta infarten cirka 25-30 meter norrut skapas ett längre avstånd till fyrvägs korsningen och därmed förbättras framkomligheten på Åsavägen och Sörviksvägen (se bild ovan). Den befintliga parkeringsplatsen på fastigheten Blåbäret 10 måste då omstruktureras och anpassas efter den nya infarten.

Parkeringsnorm

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, varvid parkeringsnormen 30 parkeringsplatser per 1000 m² byggnadsarea ska tillämpas för verksamheter med handelskaraktär.



Skogsområde som tas i anspråk för ny infart till Blåbäret 11.



Infart till Blåbäret 10 som föreslås flyttas längre från fyrvägs korsningen Åsavägen/Sörviksvägen/Gjutaregatan

Trafiksituation vid maximal exploatering av planområdet

Ifall att nuvarande markanvändning inom planområdet (industri, handel och aktivitetscenter) ändras till enbart handelslokaler och området exploateras fullt ut enligt detaljplanen, det vill säga 13 000 m², kan trafiksituationen i området påverkas negativt. Detta beror på att handelslokaler alstrar mer besökare än vad nuvarande markanvändning gör.

För att undersöka hur Åsavägen skulle påverkas om detta sker har WSP gjort en kompletterande trafikutredning (bilaga 3). Utredningen baseras på trafikmängden som genereras vid det antal parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm. Utredningen visar att trafiksituationen i korsningen Åsavägen/Sörviksvägen/Gjutaregatan skulle bli komplicerad och att en cirkulationsplats krävs för att förbättra flödet. Alternativet till en cirkulationsplats skulle vara att införa förbud mot vänstersväng från Sörviksvägen, det vill säga all trafik svänger höger ut på Åsavägen

och vid behov använder cirkulationsplatsen vid Södra Fabriksgatan för att vända. Dessutom behöver trafikföringen anordnas så att inga köer bildas inne på fastigheten för inkommande trafik från den nya infarten från Åsavägen. Då erhålls en godtagbar trafiklösning utan att en cirkulationsplats behöver byggas. Denna trafikreglering är enbart nödvändig i det fall att planområdet exploateras med 13 000 m² handelslokaler. Så länge nuvarande markanvändning fortgår kan den nya infarten från Åsavägen anläggas utan ytterligare trafikregleringar.

Kollektivtrafik

Söder om planområdesgränsen finns busshållplatserna Åsavägen Vallmon. Vid hållplatserna stannar linjerna 703, 163 och 169.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring med avseende på kollektivtrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort. Planområdet är kopplat till huvudledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i Sörviksvägen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Vatten och avlopp för eventuell ny bebyggelse ansluts direkt eller indirekt till kommunens ledningsnät.

Detaljplanen medger byggnation på idag redan hårdgjorda ytor. Grönytor inom planområdet ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras för att behålla naturlig infiltration och avdunstning. En del gräs- och trädbevuxna ytor inom planområdet har därför prickmarkerats och försetts med planbestämmelse om att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Inom de delar av fastigheterna där byggnation är tillåten finns planbestämmelser som med en procentsats reglerar andelen hårdgjord markyta. För Blåbäret 10 gäller att minst 7 % av ytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten och för Blåbäret 11 är siffran 12 %. Procenten motsvarar andelen grönyta idag och säkerställer att förutsättningar för att omhänderta och rena dagvatten inom planområdet inte försämrats jämfört med dagens förutsättningar. Om grönyta behöver tas i anspråk vid nybyggnation måste den därmed ersättas med till exempel gröna tak eller nya planteringar.

Den nya infarten till Blåbäret 11 tar i anspråk ett litet område naturmark.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ effekt på vattenförekomsten Oskarshamnsområdet.

El, avfall och värme

Planområdet har idag fullgod försörjning av elström.

Oskarshamn energi har en totalvärmeanläggning med en intern kulvert mellan Blåbäret 10 och Blåbäret 11.

Närmaste återvinningsstation finns vid Södertorns förskola. Närmaste återvinningscentral är Storskogen.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring med avseende på el, värme och avfall. Omhändertagandet av avfall ska ske enligt Oskarshamns kommuns renhållningsordning.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

I södra delen av planområdet finns en höjdskillnad i förhållande till Åsavägen. Från busshållsplatsen vid Åsavägen finns en trappa som leder upp till Blåbäret 11. I väster är höjdskillnaden lägre och angringen av planområdet mer tillgänglig.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Detaljplanen ger möjlighet att anlägga en ny infart till Blåbäret 11 från Åsavägen. Detta förbättrar tillgängligheten till området. Infarten beräknas få en lutning på maximalt 3 %. Planen förutsätter att dess innehåll anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten. Detaljplanen reglerar inga frågor rörande tillgänglighet inuti byggnaderna. Detta kontrolleras vid bygglovgivning.



Trappa från busshållsplats vid Åsavägen upp till Blåbäret 11

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 utformats som ska genomarbetas i samband med planärenden.

Checklistan visar att aktuell detaljplan medför en positiv effekt för barn och unga då den möjliggör att företaget som driver ett aktivitetscenter på fastigheten Blåbäret 11 kan fortsätta bedriva och utveckla sin verksamhet. Aktivitetscentret erbjuder många aktiviteter som riktar sig till barn och ungdomar, så som till exempel bowling, biljard och lasergame.

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

Samråd beräknas ske våren 2014, granskningstiden beräknas ske hösten 2014. Därefter beräknas detaljplanen tas upp för antagandeprövning i kommunfullmäktige våren 2015.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får 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

Byggband, drift och skötsel inom kvartesmarken, betecknad med C, H₁ och J₁ i planen, avses ske i enskild regi.

Inom Blåbäret 5 har plankartan bestämmelsen x (marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) för att möjliggöra gång- och cykeltrafik mellan Sörviksvägen och Rönnåsavägen.

Avtal

Avtal avses ingås mellan kommunen och ägaren av Blåbäret 11 berörande utökning av fastigheten.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Samhällsbyggnadsnämnden i Oskarshamns kommun. Planavgift ska därför inte tas ut vid kommunens bygglovshantering.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Detaljplanen upphäver fastighetsplan (före detta tomtindelning) A 4457, del av kvarteret Blåbäret, fastställd 1972-07-14.

Fastighetsbildning, fastighetsreglering

För detaljplanens genomförande krävs att ett markområde om cirka 2000 m² överförs från kommunens fastighet Oskarshamn 3:3 till Blåbäret 11.

Oskarshamns kommun tar initiativ till ansökan om fastighetsreglering. Förrättningskostnader ska betalas av ägaren till Blåbäret 11.

Servitut

Vid förrättning som vann laga kraft 1973-07-26 bildades officiälservitut på fastigheten Blåbäret 5 (tjänande). Servitutet innebär rätt för fastigheterna Blåbäret 7, 8, 10 och 11 begagna väg på Blåbäret 5 för in- och utfart. Detaljplanen medför ingen ändring av servitutet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområdet för Oskarshamns tätort vilket innebär att nyanläggningar av VA ska kopplas till kommunens VA-nät.

Ny infart

Ny infart till Blåbäret 11 ska anläggas, bekostas och skötas av ägaren till Blåbäret 11. Ändringen av gång- och cykelvägen längs med Åsavägen bekostas och utförs av ägaren till Blåbäret 11. Kommunen ansvarar sedan för drift och skötsel av gång- och cykelvägen.

Parkering

All parkering som alstras inom fastigheterna Blåbäret 10 och 11 ska ske inom fastigheterna. Respektive ägare ansvarar för byggande drift och skötsel av parkeringsplatserna.

Dagvatten

Dagvattnet är kopplat till kommunens VA-anläggning.

El och värme

Fastigheterna inom planområdet har i dag en fullgod försörjning av elström. Oskarshamn Energi AB har en totalvärmeanläggning med en intern kulvert mellan Blåbäret 10 och 11.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Utgifter

Detaljplanen innebär inga kostnader för Oskarshamns kommun.

Inkomster

Försäljning av mark enligt avtal
Planavtal

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen utgör först och främst en anpassning till rådande förhållanden då den säkerställer att befintlig verksamhet även i fortsättningen kan bedrivas inom fastigheterna. Detaljplanen har användningsbestämmelserna Centrum, Handel och Industri. Beteckningen Handel har begränsningen max 300 m² livsmedel. Beteckningen Industri har begränsningen att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Detaljplanen ger möjlighet till en viss utökning av lokalerna inom Blåbäret 10 och 11. Utbyggnaden kommer att ske på asfaltsbelagd mark vilket innebär att den hårdgjorda marken inom planområdet inte ökar på grund av utbyggnaden. En utbyggnad av lokalerna på Blåbäret 11 innebär att verksamheten kan komma något närmare villaområdet längs med Rönnåsavägen. Störningar från verksamheten uppstår framförallt vid konserter och evenemang på Big Bang. Ekvivalent ljudnivå vid tomtgräns mot närmaste bostadsbebyggelse får inte överstiga högsta rekommenderade gränsvärden.

En del av skogsområdet mellan planområdet och villaområdet längs Rönnåsavägen behöver tas i anspråk för att anlägga den nya infarten. Den största delen av skogsområdet kommer dock att bevaras och fungera som en skyddande barriär. Riktvärdena för buller vid bostäderna kommer att klaras även med den nya infarten.

Om pågående markanvändning inom planområdet fortgår bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon markant ökning av trafikvolymen till området. Ifall att nuvarande markanvändning ändras till enbart handelslokaler och området exploateras fullt ut enligt detaljplanen, det vill säga 13 000 m², kan trafiksituationen i området påverkas negativt. I sådant fall behöver korsningen Åsavägen/Sörviksvägen/Gjutaregatan trafikregleras med ett förbud mot vänstersväng från Sörviksvägen.

Detaljplanen möjliggör en utökning av fastigheten Blåbäret 11.

Den nya infarten till Blåbäret 11 bedöms få en positiv effekt på framkomligheten på Åsavägen.

REFERENSER

VISS, Vatteninformationssystem Sverige, <http://www.viss.lansstyrelsen.se/> (hämtad 2013-11-27)

WSP Samhällsbyggnad. 2013-09-10. Rapport – Ny in- och utfart från Åsavägen till Blåbäret 11 i Oskarshamn.

WSP Samhällsbyggnad. 2014-08-28. PM Ny in- och utfart från Åsavägen till Blåbäret 11 i Oskarshamn. Komplettering till utredning daterad 2013-09-10.

