

# Planbeskrivning

## Antagandehandling

### Detaljplan för fastigheter Ugglan 1 och 2 Centralorten, Oskarshamns kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret mars 2023, reviderad 2 juli 2024.



*Flygfoto över planområdet*

Dnr SBN 2023/000010

Uppdragsbeslut	2023-02-14
Samrådsbeslut	2023-04-11
Granskningsbeslut	2023-10-04
Antagande	2024-08-21
Laga kraft	

## Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret i Oskarshamns kommun.

Regina Laine  
Anna Josefsson  
Kalin Genov  
Mikael Strömberg  
Anna Göthberg

Mark- och planingenjör  
Projekteringsingenjör  
Bygglovsarkitekt  
Planarkitekt  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

## Innehåll

Planbeskrivning	1
Detaljplaneprocessen	4
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Reglering av kvartersmark	7
Genomförandefrågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	9
Kulturmiljö	11
Ekonomiska frågor	15
Organisatoriska frågor	15
Planeringsunderlag	15
Planeringsförutsättningar	17
Riksentresse	17
Miljö kvalitetsnormer	17
Miljö	18
Strandskydd	18
Dagvatten	19
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden	23
Klimat	23
Kulturmiljö	24
Sociala	24
Övrigt	25
Upplysningar	25
Konsekvenser	26

## Detaljplaneprocessen

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 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.

### Val av förfarande

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard eller utökat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

### Samråd

Under samrådet är ett första förslag till detaljplan allmänt tillgängligt under minst tre veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan i tidningen samt på kommunens anslagstavla.

### Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. 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 går sedan till Samhällsbyggnadsnämnden för slutlig antagandeprövning.

Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft fyra veckor efter det att protokollet från samhällsbyggnadsnämnden justerats.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostäder i fyra våningar + vind med teknikutrymme inom fastigheterna Ugglan 1 och 2.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Fastighet Ugglan 1 och Ugglan 2 är bebyggda med två flerbostadshus uppförda 1935 och 1946. Båda är i tre plan i enlighet med gällande detaljplan som är från 1928. Byggnaden på fastighet Ugglan 1 har fått stora sättningskador och byggnadens vatten-, avlopp- och elledningar har passerat sin livslängd. Ägaren, Byggebo, finner därför att den bästa lösningen är att ersätta byggnaden med ett nytt flerfamiljshus som även uppfyller dagens krav gällande energihushållning och tillgänglighet. I dagsläget finns inte behov av att ersätta byggnaden inom fastighet Ugglan 2.

### Läge och areal

Planområdet omfattar fastighet Ugglan 1 och 2 med en areal på cirka 4500 kvm och ligger i södra delen av Oskarshamns centrum. Kvarteret gränsas av Stengatan, Trastvägen, Allévägen och Kyrkogårdsvägen.



Ortofoto, planområdet markerat med svart

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Ugglan 1 och 2 ägs av Byggebo i Oskarshamn AB.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång fortsätter den att gälla. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas utan att uppkomna rättigheter i planen behöver beaktas.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Reglering av kvartermark

**Bostäder:** I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

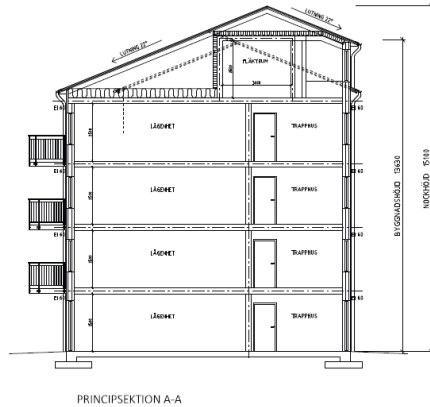
Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostädernas upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

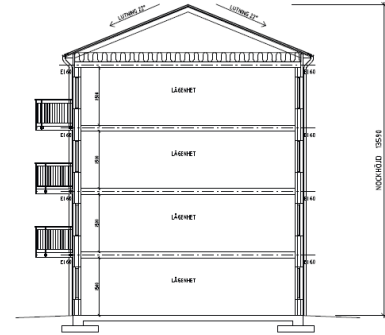
**Tekniska anläggningar:** Används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

### Egenskapsbestämmelser

**h<sub>1</sub>** – Höjd på bostadsbyggnad regleras till en högsta nockhöjd på 16 meter. Gäller ej skorsten och ventilation. Högsta nockhöjd avser takets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till byggnadens storlek och inverkan på platsen. Motivet är att kunna bygga fyra våningar + vind med teknikutrymme, istället för dagens tre våningar.



PRINCIPSEKTION A-A



PRINCIPSEKTION B-B

**h<sub>2</sub>** - Högsta nockhöjd på kompletterande byggnader är 5 meter vilket syftar till att begränsa höjden på förrådsbyggnader och garage.

**u** - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintliga ledningar finns inom fastigheten vilket markeras på kartan. Om byggnad behöver placeras över u område krävs att fastighetsägaren kontakter ledningsägare samt bekostar åtgärden. Ledningar som finns längs södra fastighetsgränsen avses flyttas och markeras inte med u-område i planen.

**m<sub>1</sub>** - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller endast för fastighet Ugglan 2 och begränsas av sekundär egenskapsgräns. Enligt resultatet i trafikbullerutredningen visar de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad (långsida) mot Stengatan inom intervallet 60 – 61 dBA. Därmed överskrids riktvärdet om 60 dBA.

**b<sub>1</sub>** - Minst 20 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. Syftar till att möjliggöra för infiltration av dagvatten som ett komplement till dagvattenåtgärd utanför planområdet.

**b<sub>2</sub>** – Gemensam uteplats ska anordnas på innergården. Enligt utförd trafikbullerutredning överskrids riktvärdet för buller vid balkong och då ska bostaden kunna erbjudas en gemensam uteplats på innergården.

**b<sub>3</sub>** – Källare får inte finnas. En geoteknisk undersökning är utförd. För att undvika sättningar behöver lasten på jorden minskas och källare bör undvikas.

**e<sub>1</sub>**- Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Planerad area för nybyggnation inom fastighet Ugglan 1 uppgår till ca 46 % av fastighetsarean. Befintlig bostadsbyggnad och komplementbyggnader inom fastighet Ugglan 1 utgör idag en byggnadsarea på ca 28 %. Inom fastighet Ugglan 2 utgör befintliga byggnader en byggnadsarea på ca 32 %.



**a<sub>1</sub>** – Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar har avhjälppts.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att upplysning om påträffad förorening på fastigheterna Ugglan 1 och Ugglan 2 inte föranleder någon åtgärd under förutsättning att norra och södra delarna av fastigheterna schaktas ur i enlighet med vad som beskrivs i rapporten från den miljötekniska markundersökning som är genomförd på fastigheterna.

Det bedöms inte finnas behov av ytterligare riskreducerande åtgärder utöver den schakt som planeras att utföras i samband med planerade anläggningsarbeten.

Genomförda undersökningar inom Ugglan 1 och 2 har visat att markföroreningar förekommer i fyllnadsmassor och i underliggande s.k. naturlig mark i undersökningsområdet. Representativa halter för fastigheterna har beräknats för det område som inte planeras att schaktas ur i samband med planerade anläggningsarbeten. De representativa halterna underskrider beräknade platsspecifika riktvärden. Påvisade föroreningar bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa och miljö med hänsyn till nuvarande och framtida markanvändning. Samhällsbyggnadsnämnden beslut om platsspecifika riktvärden för förorenad mark gäller som bedömningsgrund för bedömning av föroreningssituationen på fastigheterna Ugglan 1 och Ugglan 2, vilken finns att läsa på s. 22 och i bilaga:

- *Beslut fastställda riktvärden för förorenad mark Ugglan 1 och Ugglan 2.*

Enligt miljöbalken 10 kap. 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärds enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

**a<sub>2</sub>** – Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Bestämmelse som säkrar upp markens möjlighet för infiltration och inte asfalteras eller att exempelvis naturgräs ersätts med konstgräs.

## Genomförandefrågor

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

kommunens utgifter och inkomster som föränleds av planen.  
Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska ses som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändring gällande fastighetsindelning avses utföras. Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

### Rättigheter

Fjärrvärme finns indragen till fastigheterna, ledningar inom fastigheterna skyddas med bestämmelse u-ledningsrätt för underjordiska ledningar. Fjärrvärmeledning intill byggnad på fastighet Ugglan 1 avses flyttas vid nybyggnation. Spillvattenledningar i södra delen av fastigheten avses också flyttas innan nybyggnation. Flytten bekostas av fastighetsägaren. Ledningsrätt eller servitut bör bildas vid område för ledningar inom fastigheterna.

### Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inga gemensamhetsanläggningar finns eller avses upprättas inom planområdet.

## Tekniska frågor

### Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppsledningsnätet.

### Ansvarsfördelning

Byggande inom kvartersmark avses ske i enskild regi.

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter.

### Ledningar

Befintliga ledningar inom planområdet:

- IP-only

- Skanova
- Oskarshamns energi
- Oskarshamns kommun

Det åligger fastighetsägaren att ansvara för de markkablar som återfinns inom fastigheten. Fastighetsägaren ska även kontakta ledningsägaren vid ändring av marknivån där ledningarna är placerade. Eventuella åtgärder inom den egna fastigheten kan kräva ledningsägarens medgivande. Eventuell ändring eller flytt av anläggning/ kabel/ledning ska bekostas av den part som initierar åtgärden. Ledningsrätt eller servitut bör bildas vid område för ledningar.

## Parkering

Parkering avses kunna lösas inom fastigheterna alternativt på närliggande fastigheter som Byggebo äger.

## Kulturmiljö

### Kulturhistorisk beskrivning och värdering



*Foto över byggnad på fastighet Ugglan 1*



*Foto över byggnad på fastighet Ugglan 2*

Kvarteret Ugglan ligger i stadsdelen Orrängen med läge strax väster om stadskärnan. Vid tiden för den första byggnationen i kvarteret ingick detta i en stadsdel som benämndes Vikingen. Området med Orrängen började bebyggas under tidigt 1900-tal i samband med att staden expanderade. Orrängen har utvecklats och utvidgats under olika perioder från tidigt 1900-tal fram till sent 1990-tal. Området karaktäriseras idag av villor samt flerbjörghus i tre våningar.

Bebyggelsen i den södra delen av området där kvarteret Ugglan ligger, bestod till en början främst av stora och påkostade villor för stadens borgarklass. Längre in på 1900-talet blev det vanligare med egnahemsvillor och tvåfamiljshus av mera enhetliga och enklare modeller. Villor från 1960–1970-talen finns också representerade inom området, liksom flerbostadshus från 1930–1980-talet. Orrängen uppvisar samhällets årsringar och speglar då främst 1910–1920-talets stadsplaneringsideal, arkitektonisk smak och tekniska utveckling. Många byggnader, men också hela kvarter, har höga arkitektoniska och miljöskapande värden.

Flerbostadshusen inom stadsdelen sträcker sig från 1930-talet och fram till 1980-tal och följer de rådande stilidealerna som var aktuella när de uppfördes. Flerbostadshusen från 1930–1950-talen är alla typiska trevånings lamellhus, där de från 1930–1940-talen är av typen smalhus, vilket innebär att lägenheterna är genomgående. På 1960–1970-talen blir det vanligare med s.k. tjockhus, vilket är hus som inte har genomgående lägenheter. Modernismen är det rådande stilidealet. I området finns även ett flerbostadshus från 1989 vilket speglar postmodernismens stilideal och idé.

I kvarteret Ugglan, inom det aktuella planområdet, ligger två flerbostadshus som är uppförda 1935 respektive 1946. Byggnaderna är uppförda i tre våningar med upphöjda källarplan. Byggnaderna är av typen lamellhus med genomgående lägenheter. Det flerbostadshus som ligger på fastigheten Ugglan 1, inom kvarterets västra del, togs i bruk 1936 och benämndes då Solgården. Byggnaden uppfördes som hyreshus, i första hand avsett för barnrika familjer och var den första byggnation som gjordes på uppdrag av HSB:s lokalförening i Oskarshamn som bildades 1933. Den för sin tid moderna byggnaden utformades som ett s.k. smalhus och ritades av arkitektkontoret hos HSB:s Riksförbund. Byggnaden var den första i sitt slag i denna del av staden och byggdes på mark som tidigare använts till kolonilotter och som ursprungligen varit åker tillhörande Kikebo gård. På fastigheten Ugglan 2, i den östra delen av kvarteret längs med Stengatan, ligger det andra flerbostadshuset som uppfördes 1946. Byggnaden uppfördes som hyreshus och ritades av arkitekt Nils Kårbo. Byggnaden visar släktskap med det ursprungliga smalhuset men har getts ett något större djupmått. Den har även utformats med flera balkonger och tillägg i form av burspråk. Upplevelsen av byggnadens storlek och karaktär skiljer sig härigenom till vissa delar jämfört med byggnaden på Ugglan 1 som har en smalare huskropp och en mer enkel och återhållsam utformning.

De två flerbostadshusen inom kvarteret Ugglan bedöms besitta visst kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet motiveras av byggnadernas ålder samt att de utgör ursprunglig kvartersbebyggelse och därmed bidrar till förståelsen av stadens bebyggelseutveckling. Av de två byggnaderna, har den på fastigheten Ugglan 1 ett betydande lokalhistoriskt värde, då denna var den första byggnation i sitt slag som gjordes av HSB:s lokalförening i Oskarshamn. Byggnaden utgör också ett tidigt exempel på smalhus i Sverige

och hade innan genomförda ombyggnationer ett genuint arkitektoniskt uttryck såsom smalhus.

Under 1980-talet har de två flerbostadshusen genomgått flera ombyggnader och moderniseringar. Bland annat har byggnaderna fått ny fasadbeklädnad med tilläggsisolering. Detta har bl. a. fått till följd att byggnadernas fönster inte längre är placerade nära fasadens liv/utsida, utan istället djupt in i fasadkonstruktionen. Vidare är utsidan av ytterväggarna inte längre i liv med underliggande källarväggar, vilket annars är kännetecknande för hus av denna typ. Även andra åtgärder har gjorts såsom ändrade färgsättningar med olika fältindelningar, ombyggnad av entréer samt tillägg med entrétak. Sammantaget bedöms åtgärderna vara genomförda utan någon anpassning till byggnadernas tidstypiska utformning eller arkitekturstil. Resultatet är en betydande förvanskning av byggnaderna utifrån deras gestaltningsmässiga kvaliteter, vilket medfört att båda byggnaderna till största delen har förlorat sitt byggnadshistoriska värde.

Den kompletterande bebyggelsen inom kvarteret Ugglan bedöms inte besitta något kulturhistoriskt eller byggnadshistoriskt värde. Den bedöms inte heller ha någon betydande koppling till flerbostadshusen eller platsen i ett kulturhistoriskt perspektiv.

## Bedömning av planförslagets påverkan på kulturhistoriska och byggnadshistoriska värden

Bebyggelsen inom stadsdelen Orrängen sträcker sig över nästan 100 år och har därmed skilda uttryck beroende på när de tillkommit. De olika byggnaderna följer ofta de arkitektoniska stilideal och idéer som varit rådande vid tiden för dess uppförande. Området bjuder på en mångfald av 1900-talets olika arkitekturstilar. Planförslaget bedöms ta hänsyn till stadsdelens kulturhistoriska värden och samtidigt ge goda förutsättningar för att kunna uppföra nyare bebyggelse utifrån nutida arkitekturideal och krav på boende.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan gällande kulturhistoriska värden varken för planområdet eller den omgivande bebyggelsen och stadsbilden. Detta då förslaget tar hänsyn till områdets kulturhistoriska förutsättningar genom reglering med bestämmelser för nybyggnation inom planområdet. Planförslaget har anpassats och reglerats med hänsyn tagen till stadsdelens olika karaktärsdrag, funktion, skala, samband och rumsligheter. Härigenom kan ny bebyggelse inom planområdet utformas med hänsyn till de egenskaper som råder för den övriga bebyggelsen i stadsdelen.

Planområdet med kvarteret Ugglan karaktäriseras idag främst av de två befintliga flerbostadshus som ligger längs med kvarterets västra respektive östra sida samt det gårdsrum som ligger mellan byggnaderna. Byggnadernas arkitekturstil är till sitt ursprung präglad av sin tids stilideal med kopplingar

till modernismen där bl. a. putsade fasader och fönster utan spröjs är tydliga inslag. De omfattande ombyggnader och moderniseringar som har skett under 1980-talet har dock medfört att byggnadernas byggnadshistoriska värde bedöms som mycket litet. På grund av detta bedöms planförslaget inte medföra någon betydande påverkan på planområdet vad gäller dess byggnadshistoriska värden.

Planförslaget innebär att de befintliga byggnaderna inom planområdet inte kommer att omfattas av något rivningsförbud. Därmed möjliggör planförslaget för eventuell rivning samt att ny bostadsbebyggelse med tiden kan komma att ersätta den äldre inom både fastigheten Ugglan 1 och Ugglan 2. Då det byggnadshistoriska värdet bedöms som mycket litet, bedöms planförslaget inte heller medföra någon betydande påverkan i detta avseende.

De nockhöjder som tillåts enligt planförslaget bedöms innebära en måttlig påverkan på omgivande bebyggelse i ett kulturhistoriskt perspektiv. I en stad som utvecklas med ett ökande antal invånare, kan förtätning ses som en del i både stadens historiska och framtida utveckling. Genom att tillåta exempelvis högre bebyggelse såsom i planförslaget, ges möjligheter till förtätning i staden utan att mycket ny markyta måste tas i anspråk. Med viss anpassning kan en komplettering av bebyggelsen därmed ske samtidigt som det kan skapas en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden.

De nockhöjder som har angivits i förslaget möjliggör för flerbostadshus som är högre än de som ligger inom kvarteret idag. Befintlig byggnad inom fastighet Ugglan 1 är idag 12,4 m till nock. Förslaget medger en nockhöjd på 15,7 m. Befintlig byggnad på fastighet Ugglan 2 är på ca 13 m i nockhöjd. Ökningen av nockhöjden bedöms dock som relativt måttlig då den är avsedd för just flerbostadshus och bedöms inte påverka några kulturvärden i området.

## Områdets karaktär, vägledning vad gäller utformning av byggnader

Den ursprungliga bebyggelsen inom kvarteret har en karaktär som främst kännetecknas av lamellhus som har putsade fasader, sadeltak, balkonger samt fönsterutföranden utan spröjs. Färgsättningen varierar med putsade fasader som huvudsakligen målats i olika och något ljusare kulörer.

Vid ny-, till-, och ombyggnad ska utformning och åtgärder ta hänsyn till ovanstående egenskaper, detta för att uppnå en god anpassning till platsens karaktär. Byggnader som inte utgör kompletterande bebyggelse bör utformas med fasader som helt eller till största delen består av puts. Färgsättning av fasader bör huvudsakligen ske i relativt ljusa kulörer och kan varieras inom kvarteret. Husgrunder kan ges mörkare kulörer. Kulörerna ska anpassas och verka i harmoni med de kulörer som förekommer både inom kvarteret och på de befintliga flerbostadshusen i närliggande kvarter. Eventuella till- och ombyggnader av flerbostadshus bör ske på sådant sätt att den ursprungliga byggnaden fortfarande kan avläsas.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomisk bedömning

Planavtal har tecknats med Byggebo som står för plan- och utredningskostnader. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

## **Organisatoriska frågor**

### Exploateringsavtal

Planförslaget berör inga allmänna platser, inget exploateringsavtal kommer behöva upprättas.

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala**

#### Översiktliga planer

Syftet med den nya detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplan 2030, laga kraft 21 mars 2023.

#### Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en stadsplan från 1929. Planen möjliggör för bostäder i ett slutet kvarter, i tre våningar.



Gällande stadsplan, planområdet markerat med svart

Om förslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Se bilaga *Undersökning om betydande miljöpåverkan för ställningstagande och motivering*. Delegationsbeslut har skett under samrådtiden.

## Utredningar

- Geoteknisk markundersökning
- Sol- och volymstudie
- Trafikbullerutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inklusive miljö och hälsoriskbedömning.
- Beslut om fastställande av platsspecifika riktvärden förorenad mark.



## Planeringsförutsättningar

### Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

### Miljökvalitetsnormer

Det finns tre aktuella förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst och en för omgivningsbuller. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm överträds.

#### Luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

#### Buller

Det är viktigt att man ur god boende- och miljösynpunkt planerar bostäderna så att riksdagens riktvärden gällande buller från trafik uppnås. Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Fr.o.m. 1 juli 2017 har regeringen beslutat om en förordningsändring som innefattar en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Ändringen av riktvärden för buller innebär att för bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> höjs riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från 60 dBA till 65 dBA. För bostäder större än 35 m<sup>2</sup> höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. Om möjligt eftersträvas lägre nivåer än vad riktvärdena anger.

En trafikbullerutredning är utförd av Soundcon, se bilaga. Resultatet visar på att vid fasad hamnar de ekvivalenta ljudnivåerna inom intervallet 53 – 55 dBA för fastighet Ugglan 1, vilket ligger under riktvärdena. För fastighet Ugglan 2 ligger de ekvivalenta ljudnivåerna som högst vid fasad (långsida) mot Stengatan. Här hamnar de ekvivalenta ljudnivåerna inom intervallet 60-61 dBA. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Således bör man med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder. Dvs minst hälften av boningsrummen

skall vara vända mot skyddad sida (fasad/långsida mot väst) för uppfyllnad av förordningen. Bestämmelse kring detta, **m<sub>1</sub>**, har införts på plankartan och gäller för fastighet Ugglan 2.

För ljudnivåer vid uteplats så överskrids riktvärden för samtliga fasader riktade ut mot Trastvägen, Allévägen, Kyrkogårdsgatan samt Stengatan. Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden ska kunna erbjudas en gemensam uteplats inom område det uppfylls. En gemensam uteplats behöver anordnas på innergården för att uppfylla förordningen. Uteplatsen ska ordnas där man i bilagor 05 – 06 uppfyller riktvärdet högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå (bilaga 05) samt riktvärdet högst 70 dBA maximal ljudnivå (bilaga 06).

Bestämmelse **b<sub>2</sub>**, gemensam uteplats på innergården regleras på plankartan.

## Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

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

Huvudavrinningsområdena är mellan Virån och Emån som sedan mynnar i havet. Den vattenförekomst som är berörd enligt EU:s vattendirektiv är Oskarshamnsområdet (SE571450-163320) vilken är recipient för områdets dagvatten. Vattenförekomsten Oskarshamnsområdet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

I området finns ingen berörd grundvattenförekomst. Sammantaget anses detaljplanens genomförande inte påverka miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Se mer under rubriken *Dagvatten*.

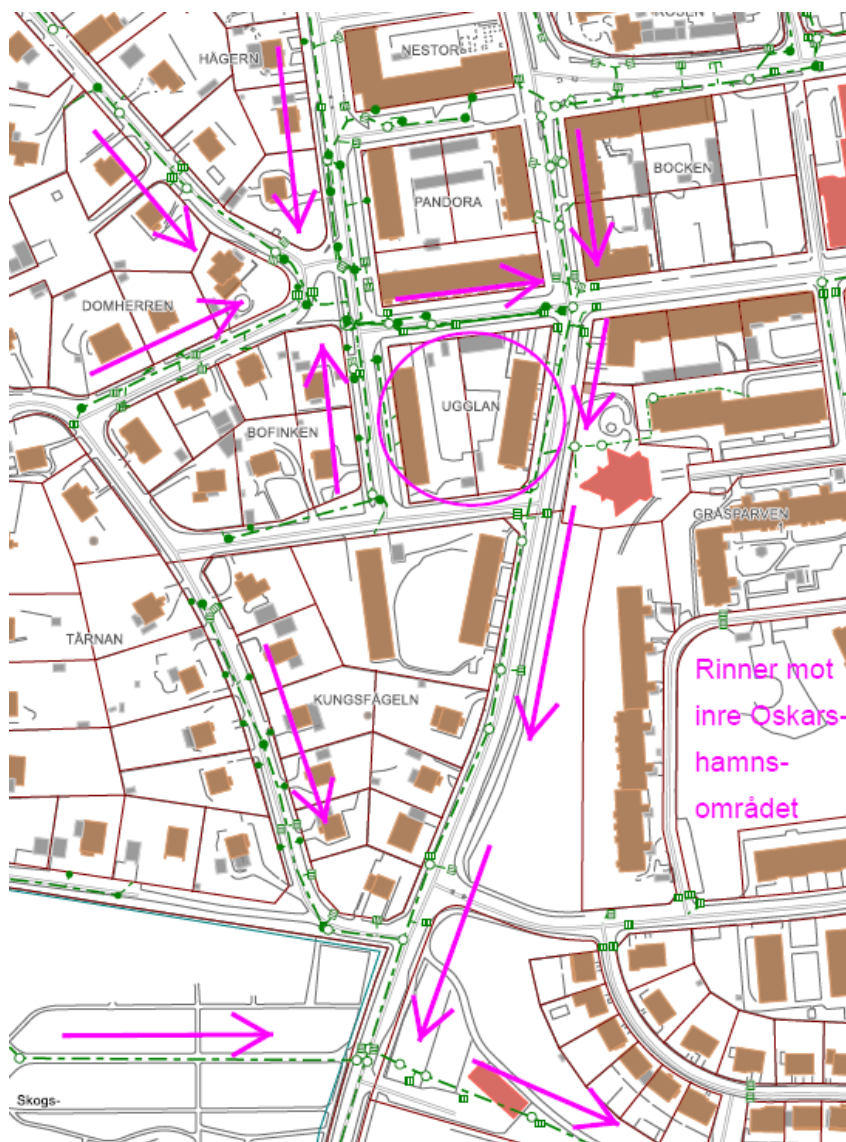
## Miljö

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

## Dagvatten

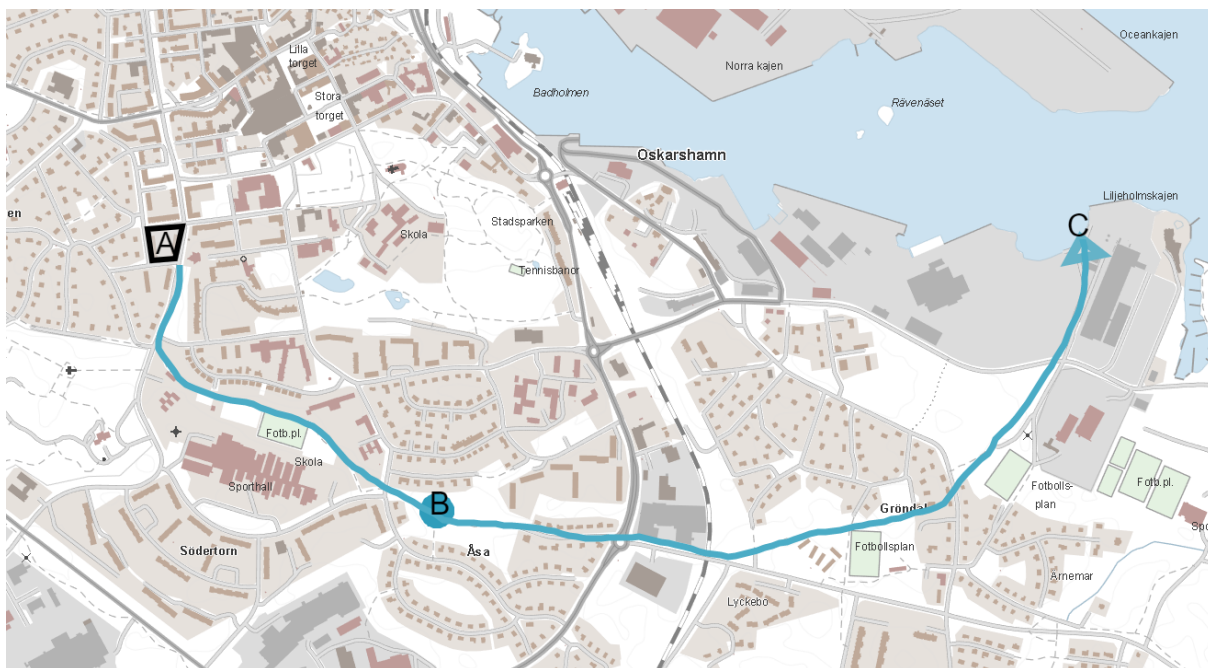
Vattenkvalitetsfrågor har ingång i olika lagstiftningar, i Miljöbalken (5 och 9 kap.), Plan- och bygglagen (4 och 11 kap.) samt i Lagen om allmänna vattentjänster (främst paragraferna 2§ och 6§). Dagvatten är utöver en kvantitativ fråga även en kvalitativ fråga vilken ställer krav på rening. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.



*Flödesriktningar i befintligt dagvattennät*

Dagvattenledningarna utanför Ugglan 1 och 2 leder dagvattnet till ett utlopp vid Liljeholmskajen, d.v.s. dagvattnet rinner mot "Oskarshamnsområdet" enligt VISS. I kommunens dagvattenplan från 2021, bilaga till ÖP 2030, finns förslag till markreservationer inom Oskarshamn stad, som är lämpliga för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det är områden med naturliga lågpunkter eller som ligger intill vattendrag som anses lämpliga där de utöver funktion som utjämningsmagasin kan ha en sedimenterande och renande

effekt. Lämpliga ytor/områden har identifierats genom analyser av flödesvägar, dagvatten-ledningsnätets kapacitet, översvämningrisk i samband med nederbörd samt kommunens planer för ny bebyggelse i översiktsplanen. Tre av de ytor som har identifierats finns längs med det ledningsnät som används för dagvattnet från planområdet. Den yta som ligger inom kortast avstånd från planområdet har markerats i översiktskartan nedan.



*Blå linje visar dagvattnets riktningsslöde från planområdet (A) till dess mynning i havet (C). Identifierad yta för dagvattenhantering i Kikebodalen (B).*

Stadens dagvatten ska inte försämra recipienternas vattenmiljö och målet med att nå god status innebär att åtgärder alltid ska beaktas för dagvatten. För all ny bebyggelse gäller hållbart omhändertagande av dagvatten. Mycket av dagvattnet kan fördröjas i små gröna dagvattenåtgärder på fastigheten eller genom att låta vattnet tränga ner i marken (infiltreras) på tomtens grönytor eller andra genomsläppliga ytor. Där det ändå behövs hårdgjord mark kan man använda genomsläppliga material som till exempel grus eller armerat gräs så att regnvattnet kan infiltrera ner genom beläggningen.

Planbestämmelse **b1** - *Minst 20 % av fastigheten ska möjliggöra infiltration av dagvatten* säkerställer att 20 procent av marken inom planområdet blir genomsläpplig.

Planbestämmelse **a2** – *Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.* Bestämmelse som säkrar upp markens möjlighet för infiltration och inte asfalteras eller att exempelvis naturgräs ersätts med konstgräs.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning, erosion, skred och ras.

Planområdet ligger på en höjd av +16 m i höjdsystemet RH 2000 och ligger inte inom riskzon för översvämning, erosion eller skred.

Byggnaden på fastighet Ugglan 1 har drabbats av sättningar i grunden. En Geoteknisk markundersökning är utförd. För att undvika sättningar behöver lasten på jorden minskas och källare bör undvikas.

### Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning inklusive miljö- och hälsoriskbedömning är genomförd på fastigheterna Ugglan 1 och 2, vilken finns som bilaga. Syftet med undersökningen var att identifiera eventuell föroreningsproblematik inom fastigheterna inför planerade rivningsarbeten och nybyggnation av bostadshus. Målet var att utifrån den miljötekniska undersökningen översiktligt kunna bedöma om eventuella föroreningar skulle kunna innebära en risk för människors hälsa eller för miljön.

Tillsynsmyndigheten på kommunen har tagit del av rapporten och beslutar om nedan platsspecifika riktvärden för förorenad mark, som bedömningsgrund för bedömning av föroreningssituationen på fastigheterna Ugglan 1 och Ugglan 2:

Sammanvägda och avrundade platsspecifika riktvärden (PSRV) för ytlig jord (0-1 meter)

Ämne	Sammanvägt, avrundat PSRV ytlig jord 0-1 meter (mg/kg TS)	Styrande för riktvärde
PAH-M	3,5	Inandning av ånga
PAH-H	1,8	Intag av växter/riktvärde för hälsa (långtidseffekter)
Barium	300	Skydd av markmiljö
Bly	50*	Intag av jord
Kadmium	2,0	Intag av växter
Koppar	200	Skydd av markmiljö
Kvicksilver	0,35	Inandning av ånga
Zink	500	Skydd av markmiljö
Aromater > C10 – C16	15	Skydd av markmiljö
Alifater > C16 – C35	1000	Skydd av markmiljö

\*Riktvärdet för bly är justerat till 50 mg/kg TS utifrån bakgrundshalter (Naturvårdsverket 2022).

Sammanvägda och avrundade platsspecifika riktvärden för djupare jord (1- 1,5 meter)

Ämne	Sammanvägt, avrundat PSRV djupare jord 1-1,5 meter (mg/kg TS)	Styrande för riktvärde
PAH-M	20	Inandning av ånga
PAH-H	10	Intag av växter
Barium	300	Skydd av markmiljö
Bly	180	Intag av jord
Kadmium	12	Intag av växter
Koppar	200	Skydd av markmiljö
Kvicksilver	1,2	Inandning av ånga
Zink	500	Skydd av markmiljö
Aromater > C10 – C16	15	Skydd av markmiljö
Alifater > C16 – C35	1000	Skydd av markmiljö

Av de antagande som görs i riktvärdesmodellen för de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning) som är avsedda för bostadsändamål, så är antagandet att människor ska kunna vistas på fastigheten 365 dagar per år utan att det ska utgöra några risker för människors hälsa. I och med att tillsynsmyndigheten inte godtar ändrade exponeringstider resulterar detta i att den representativa halten i ytlig jord överskrider det platsspecifika riktvärdet av seende PAH-H. För Ugglan 1 och 2 har UCLM<sub>95</sub> beräknats som representativ halt, vilket innebär att halterna inom området med 95% säkerhet underskrider dessa värden. Den beräknade representativa halten för PAH-H inom området underskrider alltså med 95% säkerhet 2,1 mg/kg TS.

Vid beräkningar av UCLM<sub>95</sub> får man också fram ett värde på UCLM<sub>90</sub>, dvs halter inom området som med 90 % sannolikhet underskrids. Beräknad representativ halt enligt UCLM<sub>90</sub> är 1,7 mg/kg TS för Ugglan 1 och Ugglan 2. Den representativa halten inom området underskrider alltså med 90 % säkerhet 1,7 mg/kg TS. Detta är också under föreslaget platsspecifikt riktvärde.

Tillsynsmyndigheten bedömer att säkerheten att den representativa halten till 90 % underskrider platsspecifikt riktvärde för PAH-H är tillräcklig för att göra bedömningen att de föroreningar som påträffats inte utgör en olägenhet för människors hälsa och kommunen bedömer marken lämplig för ändamålet.

Se vidare i bilagor:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inklusive miljö- och hälsoriskbedömning, Ugglan 1 och 2, Oskarshamns kommun, 2024-01-23, rev 2024-04-16, WSP.
- Delegationsbeslut, tillsynsmyndigheten 2024-05-24, om fastställande av platsspecifika riktvärden förorenad mark.

## Beredskap

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mindre än 10 minuter.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts. Jorden består generellt av fyllning ovanpå organisk jord och lera som under lagras av morän. Utförd undersökning finns som bilaga och ger geotekniska rekommendationer vid grundläggning och övriga markarbeten.

## Klimat

Klimatfrågor utgör en planeringsförutsättning som kommunen tar hänsyn till vid planläggning. Medveten planering av bebyggelse och infrastruktur kan minska samhällets sårbarhet och bättre anpassa samhällsbyggandet till de följder som ett förändrat klimat kan medföra. En global ökning av medeltemperaturen väntas medföra en klimatförändring med betydande konsekvenser för naturmiljö och samhälle. Effekter såsom förskjuten växtsäsong, havsnivåhöjning, torka, upphettning inom tät bebyggelse, skogsbränder och översvämningar ställer krav på åtgärder för att anpassa samhället till de klimatförändringar som sker nu och i framtiden. Ansvaret för fysisk planering gör att kommunen har en nyckelroll för anpassning till klimatförändringarna.

Ökad nederbörd ställer krav på kvalitativ och kvantitativ dagvattenhantering. Planområdet anpassas till intensivare nederbörd, se mer under rubriken *dagvatten*.

Grönska är av stor betydelse för en stads karaktär, för staden som livsmiljö samt utgör en del av staden som helhet. Träd kan exempelvis rena luft och bidra med en bättre luftkvalitet, dämpa vind samt utjämna temperaturskillnader. Inom planområdet finns flera träd på innegården som bör sparas då dessa skapar skugga och ger ett trivsamt intryck av kvarteret.

En trädrad löper längs Allévägen, på kommunal mark utanför planområdet. Dessa träd klassas som allé och är skyddade.

Planområdet ligger ej inom riskzon för översvämning då området ligger på en höjd av + 15,7 till + 16,8 meter över havet i RH2000. Avseende dagvattenhantering vidtas åtgärd utom planområdet vilken kompletteras med en planbestämmelse om att 20 procent av marken inom planområdet ska möjliggöra infiltration av dagvatten samt att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Planområdet är bebyggt idag och ligger i anslutning till befintlig infrastruktur. Då befintlig byggnad avses rivs inom fastighet Ugglan 1 och ny byggnad uppförs inom samma yta bedöms avtrycket som litet, jämförelsevis med att exploatera naturmark.

Med utgångspunkt i ovan nämnda aspekter bedömer kommunen att det aktuella planförslaget innebär en lämplig markanvändning för det avsedda användnings-ändamålet. Relevanta klimateffekters inverkan på planområdet bedöms inte medföra problem av väsentlig betydelse, varken i nutid med rådande förhållanden eller med avseende på förutsägbara framtida förhållanden.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Vid påträffande av intressanta objekt ska behörig expertis rådfrågas och en ansökan om tillstånd för exploatering ska 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 Kulturmiljölagen.

## Fysisk miljö

Planområdet ligger intill centrumkärnan med gångavstånd till service, stadsparken och kollektivtrafik. Omgivande byggnader domineras av flerbostadshus med tre till fyra våningar, i väster ett villakvarter.

## Sociala

### Tillgänglighet

Ett program för personer med funktionsnedsättning antogs av kommunfullmäktige 2015-03-09. Programmet är en kommunal handlingsplan



baserad på FN:s standardregler för delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning. Det övergripande syftet med programmet är att ange riktlinjer för kommunens nämnder, styrelser och förvaltningar i deras planering av verksamheten. Detta för att förbättra tillgängligheten för alla människor i Oskarshamns kommun. 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.

## Barnkonsekvensanalys

Barnkonventionen, som är en del av de mänskliga rättigheterna, blev lag i Sverige 1 januari 2020 under namnet barnrättslagen. Barnrättslagen ställer krav på kommunen att arbeta med dokumenterade barnkonsekvensanalyser. Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats. Det finns goda kommunikationsmöjligheter vad gäller kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och närhet till skola. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

## Trafik

Planområdet gränsar mot Stengatan, Kyrkogårdsgatan, Allévägen och Trastvägen. Samtliga vägar har en hastighetsbegränsning om 40 km/h. Planområdets läge inom tätorten innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Utrymme finns för anläggande av parkering inom fastigheten.

## Övrigt

Avfallshantering ska ske i enlighet med Kretslopp Sydosts renhållningsföreskrifter. Det gäller bland annat tillgänglighet och utformning av miljörum, utställningsplatser för avfallskärl eller dyligt.

## Upplysningar

På bostadsbyggnaden inom fastighet Ugglan 1 finns idag en höjdfix placerad på fasaden, (höjdfix används som utgångspunkt för att mäta höjdskillnader till andra objekt) denna bör sättas upp även på den nya byggnaden. Detta hanteras i samband med rivnings- och bygglovsprövningen, <https://lagen.nu/1962:700#K14P9>.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Planförslaget förändrar inga fastighetsgränser utan ger endast fastighet Ugglan 1 och 2 en högre byggrätt.

### Natur

Planområdet är idag bebyggt och utgörs av asfalterade ytor samt grönytor på innegården. Grönska är av stor betydelse för en stads karaktär, för staden som livsmiljö samt utgör en del av staden som helhet. Träd kan exempelvis rena luft och bidra med en bättre luftkvalitet, dämpa vind samt utjämna temperaturskillnader. Inom planområdet finns flera träd på innegården som bör sparas då dessa skapar skugga och ger ett trivsamt intryck av kvarteret. En trädrad löper längs Allévägen, på kommunal mark utanför planområdet. Dessa träd klassas som allé och är skyddade.



*Trädrad längs Allévägen.*

### Miljö

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

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Bostäder inom planområdet beräknas klara rekommenderade riktlinjer för buller om en gemensam uteplats anordnas på innergården och att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet på fastighet Ugglan 2 ska orienteras mot ljuddämpad sida. Enligt utförd trafikbullerutredning.

Planen ställer krav på infiltration av dagvatten som ett komplement till dagvattenåtgärd utanför planområdet. Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra någon negativ påverkan på recipienten och därmed bedöms genomförandet inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten negativt.

## Hälsa och säkerhet

Det finns ingen risk för översvämning, ras eller erosion.

## Sociala

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.

## Barnkonsekvensanalys

Barnkonventionen, som är en del av de mänskliga rättigheterna, blev lag i Sverige 1 januari 2020 under namnet barnrättslagen. Barnrättslagen ställer krav på kommunen att arbeta med dokumenterade barnkonsekvensanalyser. Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats vad gäller kommunikation, närhet till rekreation samt närhet till skola. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte strider mot någon av artiklarna i FN:s barnkonvention. Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på hemsidan.

Bedömningen är att planförslaget inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och förslaget strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Planförslaget möjliggör för boende i närhet till skola, rekreation och lek.

## Allmänna och enskilda intressen

I en stad som utvecklas med ett ökande antal invånare, kan förtätning ses som en del i både stadens historiska och framtida utveckling. Genom att tillåta exempelvis högre bebyggelse såsom i planförslaget, ges möjligheter till förtätning i staden utan att mycket ny markyta måste tas i anspråk. Med viss anpassning kan en komplettering av bebyggelsen därmed ske samtidigt som det kan skapas en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden.

Sol- och volymstudien visar på att inga närliggande bostäder påverkas av skuggning på grund av det nya förslaget.